



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

KIINTEISTÖKARTOITUS KUNNAN RAKENNUSKANNASSA

Hermann Pietilä

Opinnäytetyö
Toukokuu 2016
Rakennustekniikka
Talonrakennustekniikka



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikka
Talonstrakennustekniikka

PIETILÄ, HERMANNI:
Kiinteistökartoitus kunnan rakennuskannassa

Opinnäytetyö 54 sivua, joista liitteitä 2 sivua
Toukokuu 2016

Tämän opinnäytetyön aiheena on selvittää menetelmää, jonka avulla viranomaisen pystyy tarkastamaan kuntansa alueen rakennuskantaa ja siihen liittyviä ympäristötekniisiä ratkaisuja. Kiinteistökartoituksella pyritään päivittämään viranomaisen rakennusrekisterejä ja löytämään mahdollisia luvattomia rakennelmia sekä osin pelastus- ja ympäristötoimen riskejä.

Opinnäytetyön tarkoitus oli analysoida ja tutkia kiinteistökartoituksen kannalta tärkeimpiä menetelmiä, lupia, lakeja ja määräyksiä sekä niiden velvoittamia toimia. Työssä tutkittiin kiinteistökartoituksessa tiedonkeräämiseen käytettäviä työkaluja, kuten kunnan rakennusrekisteri- ja karttatietosovelluksia sekä verotietoja. Samalla perehdyttiin kahteen suoritettuun kiinteistökartoitusprojektiin, joita on tehty Punkalaitumen kunnan ja Sastamalan kaupungin alueilla. Tätä varten käytiin vanhoja arkistoja läpi, sekä haastateltiin projekteissa mukana olleita.

Tutkimuksen tuloksena huomattiin kiinteistökartoituksen tarpeellisuus, sillä rakennuskannasta löydettiin luvattomia rakennelmia ja muita puutteita liittyen muun muassa pelastus- ja ympäristötoimeen. Kiinteistökartoituksen todettiin olevan toimiva menetelmä todellisen laajan rakennuskannan kartoittamiseen. Työn avulla saadaan myös kattava kuvaus kiinteistökartoituksesta ja sen tuomista mahdollisuuksista viranomaisille. Se luo tulevaisuudessa tehtäviä kiinteistökartoituksia varten mallipohjan, jota rakennusvalvontaviranomaiset voivat käyttää hyväkseen.

Asiasanat: kiinteistökartoitus, rakennuskanta, katselmukset, rakennuslupa

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree programme in Construction Engineering
Structural Engineering

PIETILÄ, HERMANNI:
Property survey in the building stock of municipality

Bachelor's thesis 54 pages, appendices 2 pages
May 2016

The subject of this bachelor's thesis is property survey. Property survey is a tool for authority to inspect commune's real building stock. It is also way to update the construction register of the authority and method to find illegal buildings without licenses.

The aim of the study was analyze and research the most important methods, permissions, laws and regulations of the property survey. It was researched in the study what kinds of tools are used in gathering information about the properties. These kinds of tools were for example construction register, mapping application and tax information. At the same time orientated in two already existed property surveys which were performed in city of Sastamala and city of Punkalaidun.

The outcome of the bachelor's thesis was that property survey is really necessary method because a lot of illegal buildings where found in older existing surveys. Also other major faults where found that needed correcting. The property survey was verified to be functional method to survey large existing building stock. Because of the study we can get comprehensive picture how the property survey operates and what kind of possibilities it gives to the authorities. The study also creates model for future property surveys that can be utilized by building inspection authorities.

Key words: property, survey, mapping, building, stock, inspection, license

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	KIINTEISTÖKARTOITUS	7
2.1	Luvanmukaisuus	7
2.2	Hallintotiedot	8
2.3	Rakennelmien ja tontin kunto	9
2.4	Muuta	10
3	LUVAT	12
3.1	Rakennuslupa.....	12
3.2	Toimenpidelupa	13
3.3	Ilmoituksen varainen.....	15
3.4	Ei luvanvarainen	16
4	LAIT JA MÄÄRÄYKSET.....	18
4.1	Rakennuslaki.....	18
4.2	Rakennusjärjestys	19
4.3	Pelastuslaki ja nuohous asetus	23
5	PUNKAL Aidun	26
5.1	Malli.....	26
5.2	Tulos	31
5.2.1	Vehkajärvi.....	32
5.2.2	Jalasjoki.....	32
5.2.3	Sammakkajärvi.....	33
5.2.4	Punkalaitumenjoki	34
5.2.5	Rekioja ja Pärnänmaa.....	35
5.2.6	Roukanmaa.....	36
5.2.7	Oriniemi ja Isosuo	37
5.3	Yhteenveto	38
6	SASTAMALA.....	40
6.1	Malli.....	40
6.2	Tulos	42
6.3	Yhteenveto	43
7	KIINTEISTÖVERON MAKSAMINEN	44
7.1	Kiinteistöverolaki.....	44
7.2	Esimerkki verotusarvon laskemisesta	44
8	SATELLIITTIKUVAN HYÖDYNTÄMINEN TULEVAISUUDESSA	46
9	POHDINTA.....	48
	LÄHTEET.....	52

LIITTEET	53
Liite 1. Kenttämalli.....	53
Liite 2. Henkilökortti	54

1 JOHDANTO

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan kiinteistökartoitusta ja sen erilaisia vaihtoehtoja. Kiinteistökartoitus on eri kaupunkien ja kuntien harjoittama projekti, jossa pyritään kartoittamaan todellista rakennuskantaa ja sen kuntoa.

Kartoittamalla rakennuskantaa pystytään puuttumaan mahdollisiin väärinkäytöksiin ja ongelmiin, joita ei muuten välttämättä huomattaisi. Suurimpana väärinkäytöksenä on esimerkiksi luvattomien rakennusten löytäminen, joita ei ole rakennettu rakennusluvalla. Jos luvattomia rakennuksia löydetään tarkoittaa se sitä, että rakennuksen suunnittelua ja rakentamisvaihetta ei ole välttämättä valvottu ja rakennettu tarpeellisten ohjeiden ja määräysten mukaan. Luvattomat rakennukset ja rakennelmat voivat olla suuri turvallisuusriski niissä asuville ja lähistöllä liikuville. Turvallisuuden ohella luvattomien rakennusten ja rakennelmien löytäminen hyödyttää viranomaista rahallisesti kiinteistöveron muodossa, joka voi olla pitkällä aikavälillä katsottuna merkittävä rahallinen hyöty. Samalla voidaan myös olla vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa, ja opastaa heitä esiintulevissa kysymyksissä ja ongelmakohdissa.

Opinnäytetyössä on pyritty käymään kiinteistökartoituksessa huomioon otettavat ja tarkastettavat asiat ja luvat. Tämän lisäksi esitetty kolmen erilaisen kiinteistökartoitusprojektin pääkohdat ja toimintatavat. Tutkittavina olivat Punkalaitumen kunnassa, sekä Sastamalan kaupungissa tehdyt kiinteistökartoitukset. Näin on pyritty huomiomaan kuntien kokoeroja ja niiden soveltumista erilaisiin kiinteistökartoitus tapoihin.

Kiinteistökartoitukseen liittyy rakennuslain tuntemista ja sen ohjeiden mukaan tulkitsemista, joten työssä on käyty myös läpi kiinteistökartoituksen kannalta tärkeimpiä maankäyttö- ja rakennuslain pykälä. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisena toimii ympäristölautakunta, ja sen alaisena toimii rakennustarkastaja.

2 KIINTEISTÖKARTOITUS

2.1 Luvanmukaisuus

Kiinteistökartoituksen tärkeimpänä tehtävänä voidaan pitää eri rakennelmien luvanmukaisuuksien todentaminen. Syystä tai toisesta rakennelmille jätetään hakematta lupia joko tietämättömyyttään tai tarkoituksella.

Tietämättömyys voi johtua epäselvistä määräyksistä ja niiden soveltamisesta. Esimerkiksi rakennuslupaa tai toimenpidelupaa tarvitsevan rakennelman raja voi olla erikoisemmissa tapauksissa vaikeaa tulkita etenkin, jos rakentaja ei ole ottanut rakennusvalvontaan yhteyttä. Rakentajalla on kuitenkin aina vastuu lupien hakemisesta. Myös viranomaisten tekemien määräyksien muuttuminen voi johtaa luvattomien rakennelmien olemassaoloon. Voi olla, että rakennelma, joka ei ennen tarvinnut lupaa voi nykytilanteessa sitä vaatia.

Kun rakennelmille jätetään hakematta lupia tarkoituksella, pyritään tällä usein välttymään kustannuksilta. Näin koitetaan välttää kiinteistöverolta, sekä esimerkiksi rakennusvaiheen lupamenettelyistä, suunnittelusta ja valvonnasta kertyvistä kustannuksista. Koska luvattomissa rakennelmissa ei todennäköisesti ole vaadittavia suunnitelmia, sekä työn laatu voi olla luokatonta, voi tämä olla todellinen terveellisyysriski. Esimerkiksi rakenteiden kantavuus ja paloturvallisuus voivat olla pahimmissa tapauksissa heikolla tolalla, ja näin vaarantaa ihmishenkiä.

Rakennusten luvanmukaisuutta tutkittaessa kannattaa huomioda niiden ikä. Monesti voi esiintyä tilanne, että rakennus on niin vanha, ettei sillä ole aikoinaan tarvinnut hakea esimerkiksi rakennuslupaa. Tällainen voi olla esimerkiksi 1950-luvulla rakennettu rantasauna, joka nyky määräysten mukaan rakennusluvan tarvitsisi. Eri kunnilla ja kaupungeilla on omia määräyksiä, joita on otettu eri aikoihin käyttöön, joten on mahdotonta sanoa tiettyjä vuosia, jolloin mikäkin rakennelma tarvitsisi tietyn luvan. Asia kannattaakin varmistaa aina paikallisen rakennusvalvonnan kautta.

Luvanmukaisuutta tarkastettaessa kattavimpana työvälineenä voidaan pitää kunkin rakennusvalvonnan omaa rakennusrekisteriä. Rekisteristä saadaan selvillä jokaisen

kiinteistön ja rakennuksen tiedot. Esimerkiksi kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennelmat, joita varten on haettu lupa sekä rakennelmien tarkemmat tiedot. Näin saadaan kuva tarkastettavan tontin tilanteesta ennen lähempää tarkastelua. Tarkastusten avulla pystytään paikallistamaan mahdolliset luvattomat rakennelmat, jotka tulee päivittää rakennusrekisteriin. Etenkin luvattomien rakennuslupaa tarvitsevien rakennusten löytämisestä on myös taloudellista hyötyä kullekin kaupaungille tai kunnalle. Kun rakennus saadaan rakennusrekisteriin siitä tarvitsee maksaa kiinteistövero, joka muodostuu rakennelman ominaisuuksista sekä kunkin kaupungin tai kunnan kiinteistöveroprosentista.

Kannattaa huomioda, että jotkin katselmuksen kohteena olevat rakennukset voivat olla rakenteilla. Tällöin voidaan myös tarkastaa rakentamisen vaihetta ja tehdä päätelmiä verraten tietoja rakennuslupaan merkattuihin tietoihin. Mahdollisten poikkeamien löytyessä rakentaminen kannattaa keskeyttää väliaikaisesti. Ehdottomasti ilman lupaa rakenteilla olevat rakennukset tulee keskeyttää ja ottaa yhteyttä kiinteistön omistajaan ja hallitsijaan. Keskeneräisten rakennusten kohdalla kannattaa erityisesti huomioida rakennuslupan myöntämä rakennusaika. Esimerkiksi jokus rakentamiseen annettu viiden vuoden aika voi ylittyä, ja rakentaja on voinut unohtaa hakea rakentamisen jatkamislupaa.

2.2 Hallintotiedot

Luvanmukaisuuden ohella voidaan tarkastaa kiinteistön hallintotietojen paikkaansapitävyyttä. Rakennusrekisterissä ja/tai verotiedoissa saattaa löytyä väärää tai vanhentunutta tietoa.

Vanhentunutta hallintotietoa voi jäädä rekisteriin kiinteistön omistuksien vaihdossa. Tästä voi syntyä turhia epäselvyyksiä viranomaisten pyrkiessä ottamaan yhteyttä kiinteistön omistajiin. Monesti kiinteistön todelliset hallintotiedot löytyvät verotiedoista, ja niitä kannattaakin verrata rakennusrekisterin vastaaviin tietoihin. Mahdollisten epäselvyyksien esiintyessä voidaan tilanteeseen puuttua ja näin saada kiinteistön hallintotiedot ajan tasalle. Myös mahdollisten luvattomien rakennusten löydyttyä tulee niiden uudet hallintotiedot saada selville.

2.3 Rakennelmien ja tontin kunto

Tehtäessä kiinteistökartoitusta kentällä kannattaa kiinnittää huomiota tonttien ja niiden rakennelmien kuntoon. Rakennelmien ja tonttiin kuntoon liittyviin väärinkäytöksiin on helppo puuttua kentällä tehtävien kartoitusten ohella.

Tärkeimpiä huomiota ovat kantavien rakenteiden huonon kunnon huomioiminen esimerkiksi kantavissa pilareissa. Kantavien rakenteiden kuntoa on vaikea arvioida silmämääräisesti, mutta huomattaessa selviä ongelmia, kuten isoja halkeamia voidaan asiaa selvittää perusteellisemmin. Tällaisten ihmisten terveydelle vaarallisten tilanteiden huomioiminen on luvattomien rakennelmien ohella todella tärkeää. Huomiota kannattaa kiinnittää myös erityisesti vanhoihin rakennelmiin. Tällaisia vanhoja rakennelmia ei ole välttämättä huollettu tarpeen mukaan, sekä niiden käyttöikä voi olla lähellä loppua. Kannattaa myös huomioida, että jotkin isotkin rakennukset eivät välttämättä ole vaatineet ennen vanhaan rakennuslupia, ja voivat tämän johdosta olla huonosti ja virheellisesti rakennettuja.

Turvallisuuden varmistaminen onkin kiinteistökartoituksen kannalta sen tärkeimpiä tehtäviä. Rakennelmien kunnon suhteen voidaankin tarkastaa paloturvallisuuden kannalta tärkeitä seikkoja. Esimerkiksi palokatselmuksissa huomattujen puitteiden korjauksien seuranta, jotta voidaan varmistaa asukkaan tekemät korjaukset. Myös nuohousten suorittamisien varmistus voi olla osana kiinteistökartoitusta. Rakennusjärjestyksessä on määrätty paloturvallisuuden kannalta olennainen asia, joka on rakennusten väliset etäisyydet. Onkin palamisen leviämisen kannalta tärkeää, että rakennusten rakentamisetäisyyksiä tontin rajoihin on noudatettu. Täytyy myös muistaa, että rakennusten välisiä minimi etäisyyksiä on myös määritelty määräyksissä. Nämä ovat asioita, joita rakentaja voi helposti unohtaa ja laiminlyödä ajattelemta seurauksia paloturvallisuuden kannalta. Myös mahdollisten pelastustoimien suorittaminen kiintesitöllä kannattaa ottaa huomioon. Esimerkiksi tulisi varmistaa, että pelastusajoneuvot pääsevät kulkemaan tontille ilman suurempia esteitä. Myös osoitetietojen oikeellisuus merkitsee mahdollisissa pelastustehtävissä tärkeitä minuitteja, jotka voivat olla juuri ne ratkaisevat.

Rakennelmien rakenteiden kunnon lisäksi on syytä huomioida rakennelmien ulkoinen siisteys ja kunto. Monesti rakennusvalvonnalla on tiettyjä kriteerejä ja määräyksiä näitä asioita koskien, ja ne eroavat kaupunkien ja kuntien mukaan. On vaikeaa määritellä yleisiä puuttumista vaativia tilanteita, ja siksi jokainen tapaus tulee käsitellä rakennusvalvonnassa erikseen. Tällaiset tilanteet voivat olla myös ongelmallinen asia huonokuntoisen rakennuksen ja tontin vieressä oleville kiinteistöille. Myös itse tontin kuntoon ja siisteyteen tulee kiinnittää huomiota ja puuttua tarpeen tullen.

2.4 Muuta

Kiinteistökartoitusta tehdessä ollaan monesti vuorovaikutuksessa tarkastettavien kiinteistöjen asukkaiden kanssa. Tällöin on mahdollisuus vastata asukkaiden kysymyksiin ja opastaa heitä rakennusvalvonnan hoitamista asiasta. Esimerkiksi jätevesiasetuksen tuomista muutoksista ja tarpeista. Samalla annetaan ymmärtää, että rakennusvalvonta todella valvoo rakennuskantaa ja myös auttaa mahdollisuuksien mukaan asukkaita rakentamista koskevissa asioissa.

Katselmuksia maastossa tehdessä kannattaa kiinnittää huomiota osoitekylyttien ja kiinteistökilpien olemassaoloon ja niiden toimivuuteen. Etenkin keskusta-alueen ulkopuolella, maastossa johon on helppo eksyä, osoitekylyttien toimivuus voi olla elintärkeää, sillä ne opastavat liikennöimistä, hälytys- ja huoltoajoa kiinteistöille. Jos hälytysajoneuvo ei esimerkiksi löydä tulipalon sattuessa kiinteistölle tarpeaksi nopeasti voi se vaatia jopa ihmishenkiä. Osoitekylytin ja kiinteistökylytin puuttuessa asia tulisi korjata mahdollisimman ripeästi.

Jos kiinteistökartoituksessa suoritetaan katselmuksia kentällä tulee siitä ilmoittaa etukäteen asukkaille. Tämän voi hoitaa joko yleisenä ilmoituksena kaikille kunnan tai kaupungin asukkaille, tai henkilökohtaisesti ilmoittamalla kullekin tarkastettavan tontin hallinnoitsijalle. Ilmoitus tulisi suhteuttaa katselmuksen laajuuteen, jolloin tarkoista katselmuksista tulisi sopia tontin hallitsijan kanssa etukäteen. Katselmuksen ollessa pintapuolisempi yleinen ilmoitus kiinteistökartoituksista on monesti riittävä. Näin voidaan myös samalla taata katselmuksia tekevien ihmisten turvallisuutta, sillä asukkaat osaavat odottaa katselmuksia tonteilla tapahtuvan.

Rakennusjärjestyksestä löytyvät tarkemmat määräykset rakennusten sallituista sijoittumisista. Esimerkiksi rakennusten sallitut etäisyydet tontin rajoihin ja rantaviivaan. Tällaiset tilanteet on helppo huomioda kiinteistökartoitusta tehdessä, ja mahdollisesti puuttua. Kannattaa kuitenkin huomioda, että naapurikiinteistöjen hallitsijat ovat saattaneet antaa luvan rakentaa lähemmäs tonttien rajaa.

3 LUVAT

Kiinteistökartoituksessa tuulee huomioida, että erilaiset rakennelmat vaativat erilaisia lupia ja jotkut eivät ollenkaan. On tärkeää tietää mistä asioista riippuu se minkälaisia lupia tarvitaan. Yleisimpiä rakennusvalvonnan vaatimia ja myöntämiä lupia ovat rakennuslupa, toimenpidelupa, ilmoituksen varainen ja ei lupaa tarvitseva. Eri lupien tarpeellisuus muuttuu usein kaavoitusalueiden mukaan. Onkin tärkeää tietää kaavamääräykset ja miten lupien tarpeellisuus vaihtuu eri kaava-alueiden mukaan. Kaavamääräyksistä saa tietoa alueiden määräyksistä ja rajoituksista koskien asioita, kuten rakennusala, kerrosmäärä ja tontin käyttö. Myös rakennuksen muodosta, väriyuksesta ja ilmansuunnasta voi olla kaavamääräyksiä.

3.1 Rakennuslupa

Rakennuslupa sisältää rakennuksen tärkeimmät tiedot ja on siksi kiinteistökartoituksen tärkeimpiä työvälineitä.

Pääsuunnittelijan, joka voi olla joko arkkitehti tai rakennesuunnittelija, tiedot saadaan selville rakennusluvan kautta. Tämä on tarpeen jos kiinteistöstä herää esimerkiksi kiinteistöjä tarkastavalle taholle kysymyksiä. Pääsuunnittelijan lisäksi myös muiden suunnittelijoiden tiedot on kirjattuna rakennuslupaun, kuten sähkö- ja LVI-suunnittelija.

Rakennuslupien sisältö riippuu kunkin rakennusvalvonnan edellyttämistä tiedoista ja asiakirjoista. Eri rakennusvalvonnoilla on erilaisia määräyksiä ja rajoittavia sääntöjä, jotka voivat olla tärkeitä kiinteistökartoituksen kannalta. Esimerkiksi onkin tärkeää, että ennen rakentamiseen ryhtymis päätöstä tulee perehtyä rakennusvalvontaan ja saada tietoa rajoittavista säännöistä, määräyksistä yms.

Rakennuslupa sisältää kaikki tarpeelliset perustiedot rakennushanketta koskien. Näin saadaan esimerkiksi kiinteistökartoitusta varten kriittistä tietoa. Luvasta löytyy esimerkiksi rakennuksen alat, omistajat, rakennuspaikkatiedot, rakennuspiirustukset, mahdolliset poikkeusluvat yms. Eri rakennusvalvonnat voivat vaatia erilaisia tietoja ja asiakirjoja rakennusluvissaan, mikä tulee aina ottaa huomioon.

Luvattomien rakennusten, jotka tarvitsevat rakennuslupaa, löytäminen on kiinteistökartoituksen kannalta tärkeää. Tällaiset rakennukset ovat usein ihmisten jatkuvassa käytössä, jolloin ilman rakennuslupaa rakennetuista rakennelmista saattaa olla vakavia terveydellisiä riskejä. Ilman lupaa rakennettaessa suunnitelmat voivat olla puutteelliset tai jopa puuttua kokonaan, sekä työn laatu voi olla huonoa.

Rakennuslupa MRL 125 §:

”Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.”

3.2 Toimenpidelupa

Kaikki rakennelmat eivät tarvitse rakennuslupaa, mutta esimerkiksi toimenpidelupa saattaa olla pakollinen. Rakennelmia jotka tarvitsevat toimenpideluvan, mutta eivät rakennuslupaa ovat esimerkiksi katokset, vajat, käymälät, julkisivutoimenpiteet, maalämpökaivot, kokoontumuspaiikat, kioskit ja muut samantyyppisten rakentamisen valvontaa vähemmän tarvitsevat kohteet.

Kullakin kunnalla ja kaupungilla on omat sääntönsä ja on vaikeaa sanoa milloin toimenpidelupaa tarvitaan ja milloin taas ei. Siksi onkin tärkeää olla viranomaisiin yhteydessä ennen rakentamista. Myös kaava-alueet vaikuttavat paljon siihen millainen lupa tarvitaan. Esimerkiksi Punkalaitumen kunnassa maston (yli 20 m), piipun (piippuosa yli 8 m) tai varastointisäiliön (yli 10 m³) rakentaminen asemakaava-alueella tarvitsee toimenpideluvan, kun taas kaavoittamattomalla alueella pelkkä ilmoitus on riittävä. Usein myös ranta-alueilla rajoitukset ovat tiukemmat.

Ilmoitukseen on liitettävä tarpeellinen selvitys toimenpiteen laajuudesta ja laadusta. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen (MRL 129 § 2 mom).

Kiinteistökartoitusta tehdessä on tärkeää tietää toimenpidelupaa vaativat kriteerit ja eri alueiden kaavoituksen tilanne. Esimerkiksi ranta-alueilla grillikodan rakentaminen voi helposti vaatia toimenpidelupaa. On tarpeellista selvittää kunkin tarkastettavan tontin mahdolliset toimenpideluvat kunkin kunnan tai kaupungin rakennusrekisteristä. Maastossa tehtävissä tarkastuksissa voidaan myös helposti verrata toimenpideluvan paikkaansapitävyyttä ja mahdollisesti pyrkiä löytämään rakennelmia jotka tarvitsisivat rakennuslupaa kun niihin on haettu pelkkää toimenpidelupaa.

Luvattomien toimenpidelupaa tarvitsevien rakennelmien löytämisestä ei ole välttämättä suurta rahallista hyötyä viranomaistaholle, mutta on myös samalla hyvä keino viestiä tontin omistajille ja naapuristoille lupien tarvitsemisesta. Toimenpidelupa toimii myös tärkeänä turvallisuus tekijänä, sillä luvan avulla pystytään takaamaan myös hieman pienempien rakennusprojektien virallisuus ja varmistaa näin että työ tehdään huolellisesti.

Toimenpidelupa MRL 126 §:

”Rakennuslupan sijasta rakentamiseen voidaan hakea toimenpidelupa sellaisten rakennelmien ja laitosten, kuten maston, säiliön ja piipun pystyttämiseen, joiden osalta lupa-asian ratkaiseminen ei kaikilta osin edellytä rakentamisessa muutoin tarvittavaa ohjausta.

Toimenpidelupa tarvitaan lisäksi sellaisen rakennelman tai laitoksen pystyttämiseen ja sijoittamiseen, jota ei pidetä rakennuksena, jos toimenpiteellä on vaikutusta luonnonoloihin, ympäröivän alueen maankäyttöön taikka kaupunki- tai maisemakuvaan. Toimenpidelupa tarvitaan myös muuhun kuin rakennuslupaa vaativaan rakennuksen ulkoasua muuttavaan toimenpiteeseen sekä asuinrakennuksen huoneistojärjestelyihin.

Toimenpidelupa tarvitaan myös rakennuksen julkisivun muuttamiseen sekä rakennusosan tai teknisen järjestelmän vaihtamiseen silloin, kun sillä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa, toimenpidelupaa ei kuitenkaan tarvita. (21.12.2012/958)

Lupa ei ole tarpeen, jos toimenpide perustuu tämän lain mukaiseen katusuunnitelmaan, maantielain mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain (110/2007) mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan. (21.12.2012/958)”

3.3 Ilmoituksen varainen

Osa rakennelmista ovat ilmoituksen varaisia. Tällaiset rakennelmat ovat monesti rakenteeltaan yksinkertaisia, kuten esimerkiksi suurehko valaisinpylväs tai vastaava, tuulivoimala, myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteen tai kuvan asentaminen ulkosalle.

Kuten toimenpideluvan tapauksessa ilmoituksen varaisuus riippuu paljon kunkin viranomaistahon luettelemista rajoista sekä kaavoitusalueista. Esimerkiksi Punkalaitumen kunnassa autokatos tai vastaava muu katos asemakaava-alueella ei tarvitse toimenpidelupaa vaan on ilmoituksen varainen jos se on kooltaan 12 – 39 m², kun taas kaavottamattomalla alueella vastaavan rakennelman koko saa olla 12 – 150 m². Jos nämä alat taas ylitetään niin toimenpidelupa tai rakennelupa on tarpeen. Voidaan siis huomata, että esimerkiksi keskusta-alueiden ulkopuolella saattaa olla isojakin rakennelmia, kuten 150 m² kokoinen varastorakennus, joka ei tarvitse minkäänlaista lupaa, vaan pelkän ilmoituksen.

Ilmoitusten johdosta viranomainen saa paremman kuvan alueensa rakennuskannasta, ja voi mahdollisesti käydä tarkistamassa ilmoitetun rakennelman. Vuorokeskustelemalla rakentajan ja rakennusvalvonnan välillä rakentaja voi saada varmistuksen siitä, että rakennelma tarvitsee vain ilmoituksen.

Rakentamiseen tai muuhun toimepiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen (MRL 129 § 2 mom). Ilmoitus raukeaa, ellei toimenpidettä ole aloitettu ja saatettu loppuun kolmen vuoden kuluessa.

Ilmoitusmenettelyn käyttäminen MRL 129 §:

”Kunta voi rakennusjärjestyksessä määrätä, että merkitykseltään ja vaikutukseltaan vähäiseen rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä ilman rakennus- tai toimenpidelupaa sen jälkeen, kun asianomainen on tehnyt tätä koskevan ilmoituksen kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tulee ilmoituksen sijasta edellyttää rakennus- tai toimenpideluvan hakemista, jos se yleisen edun tai naapurien oikeusturvan kannalta on tarpeen. Rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen voidaan ryhtyä, jollei rakennusvalvontaviranomainen 14 päivän kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta ole edellyttänyt luvan hakemista ilmoitettuun hankkeeseen.

Ilmoitusmenettelystä säädetään tarkemmin asetuksella”.

3.4 Ei luvanvarainen

Kaikki rakennelmat eivät tarvitse minkäänlaista lupaa. Tällaisia ovat pienet hyvin yksinkertaiset rakennelmat. Esimerkiksi pieni leikkimökki tai vastaava rakennelma. Kiinteistökartoituksen näkökulmasta tällaiset rakennelmat eivät ole oleellisia, mutta on tärkeää tietää rajat ja määräykset, mitkä vapauttavat rakennelman luvista.

Vaikka rakennelma ei tarvitse lupia se ei vapauta rakennelmaa kaikista määräyksistä. Esimerkiksi sellaiset pihamaan rakenteet ja laitteet, jotka eivät edellytä lupa- tai ilmoitusmenettelyä, on kuitenkin rakennettava säädösten ja määräysten mukaiselle

etäisyydelle naapurin rajasta ja rakennuksista, niiden on sopeuduttava ympäristöön eikä niistä saa aiheutua naapureille kohtuutonta haittaa.

4 LAIT JA MÄÄRÄYKSET

4.1 Rakennuslaki

Kiinteistökartoituksen kannalta on tärkeää tutustua oleellisiin kohtiin lainsäädännöstä. Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 sisältää tärkeimmät rakentamisen kannalta tehdyt lait. Alla listaus kiinteistökartoitusta koskevista pykälistä.

- Kunnan tehtävät MRL 20 §
- Kunnan rakennusvalvontaviranomainen MRL 21 §
- Yleiskaavamääräykset MRL 41 §
- Asemakaavan esitystapa MRL 55 §
- Asemakaavamääräykset MRL 57 §
- Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset MRL 73 §
- Rakennus MRL 113 §
- Kerrosala MRL 115 §
- Rakentamiselle asetettavat vaatimukset MRL 117 §
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtimisvelvollisuus MRL 119 §
- Viranomaisvalvonta rakentamisessa MRL 124 §
- Rakennuslupa MRL 125 §
- Toimenpidelupa MRL 126 §
- Toimenpideluvanvaraiset toimenpiteet 126 a §
- Rakennuksen purkamislupa MRL 127 §
- Maisematyölupa MRL 128 §
- Ilmoitusmenettelyn käyttäminen MRL 129 §
- Rakennuslupahakemus MRL 131 §
- Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella MRL 135 §
- Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella MRL 136 §
- Toimenpideluvan edellytykset MRL 138 §
- Luvan voimassaolo ja jatkaminen MRL 143 §
- Lupa- ja valvontamaksu MRL 145 §
- Viranomaiskatselmukset MRL 150 §

- Viranomaistarkastukset rakennustyön aikana MRL 150 a §
- Suunnitelmasta poikkeaminen rakennustyön aikana MRL 150 e §
- Rakennuksen kunnossapito MRL 166 §
- Ymäristöhoito MRL 167 §
- Kevyt rakennelma ja pienehkö laitos MRL 167 §
- Keskeneräinen rakennustyö tai hylätty rakennus MRL 170 §
- Poikkeamisvalta MRL 171 §
- Tilapäinen rakennus MRL 176 §
- Rakennustyön keskeyttäminen MRL 180 §
- Uhkasakko ja teettämishukka MRL 182 §
- Tarkastusoikeus MRL 183 §
- Rangaistukset MRL 185 §

Kiinteistökartoitus perustuu suurelta osin maankäyttö- ja rakennuslain pykälään 183 §, jossa käsitellään tarkastusoikeutta.

Tarkastusoikeus MRL 183 §:

”Kunnan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tämän lain mukaisen valvontatehtävän hoitamiseksi päästä rakennuskohteeseen ja suorittaa siinä tarkastuksia ja tutkimuksia.

Jos on perusteltu syy epäillä, että rakentamista tai rakennuksen kunnossapitoa koskevia säännöksiä, määräyksiä tai kieltoja on rikottu, rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus päästä myös rakennukseen tai huonetiloihin. Tarkastuksen toimittamisesta on ilmoitettava vähintään yhtä vuorokautta aikaisemmin rakennuksen tai huonetilan omistajalle ja haltijalle.

Edellä 1 ja 2 momentissa tarkoitettu toimivalta kuuluu 13 a luvun mukaisissa hulevesiä koskevissa asioissa kunnan määräämälle monijäseniselle toimielimelle. (22.8.2014/682) Markkina- ja rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus kaupassa, varastossa sekä maahantuojan ja valmistajan tiloissa saada rakennustuote, sen valmistukseen liittyvät ja muut asiakirjat sekä tuotteen arvioimiseksi tarpeellinen muu aineisto nähtäväksi. Tällä viranomaisella on myös oikeus tehdä markkina- ja rakennusvalvontaan liittyviä tarkastuksia ja tutkimuksia.”

4.2 Rakennusjärjestys

Kullakin kunnalla ja kaupungilla on oma rakennusjärjestys, jossa annetaan tarkempia ohjeita ja määräyksiä. Rakennusjärjestystä käytetään maankäyttö- ja rakennuslaissa ja –asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi. Rakennusjärjestystä on noudatettava, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty (MRL 14 § mom).

Rakennusjärjestyksissä rajataan hyvin tarkat rajat lupajärjestelmistä. Siinä käydään esimerkiksi läpi talousrakennuksen luvan- ja ilmoituksenvaraisuudesta määrittäen tietyt ehdot ja sallitut neliömäärät. Esimerkiksi Punkalaitumen rakennusjärjestyksen mukaan lupamenettelyn asemasta jo olevaan asuntoon kuuluvan tai maatalouden harjoittamisen kannalta tarpeellisen, pienehkön, enintään 150 m²:n suuruisen muun talousrakennuksen kuin saunarakennuksen rakentamiseen asemakaava-alueen ulkopuolella sovelletaan ilmoitusmenettelyä.

Toimenpideluvan ja ilmoituksenvaraisuuden tarpeet käydään maankäyttö- ja rakennuslaissa suurpiirteisesti. Tämän johdosta rakennusjärjestyksessä ilmoitetaan tarkat rajat erilaisille rakennelmille. Taulukko 1 mukaisessa menettelytapamääräyksen avulla määrätään tarkemmat kriteerit eri lupien tarpeellisuuteen. Siinä on selkeästi rajattuna tietynlaiset rakennelmat, vaadittava lupa sekä kaavoituksen vaikutus. Siinä olevat merkinnät vastaavat seuraavia toimepiteitä:

TOIMENPIDELUPA HAETTAVA	X
ILMOITUS TEHTÄVÄ	O
EI TOIMENPIDELUPAA TAI ILMOITUSTA	-

Taulukosta nähdään nopeasti ja selkeästi tarvittavat toimenpiteet kullekin rakennelmalle. Siksi kiinteistökartoitusta tehdessä on tärkeää paneutua menettelytapamääräyksiin. Myös katselmuksia kentällä tehtäessä kannattaa kyseistä taulukkoa pitää matkassa mukana.

TAULUKKO 1. Menettelylupamääräyksiä (Punkalaitumen rakennusjärjestys)

3

Toimenpide:	Kunnan osa-alue:		
	Asemakaava-alue	Muu alue	Ranta-alue
1. Rakennelmat:			
- autokatos tai vast. muu katos	O (12 - 30 m ²)	O (12 - 150 m ²)	O (12 - 30 m ²)
- vaja (eristämätön autotalli, varasto)	O (12 - 30 m ²)	O (12 - 150 m ²)	O (12 - 30 m ²)
- kioski yli ½ vuoden ajaksi	X	O	O
- lantalan, vilja- tai tuorerehusiilon rakentaminen	X	O (alle 200 m ²)	X
- muut vastaavat rakennelmat	X	O	O
2. Yleisörakennelmat:			
- urheilupaikka	X	O	X
- kokoontumispaikka	X	O	X
- asuntovaunualue tai vastaava	X	O	X
- katsomo	X	O	X
3. Liikuteltava laite:			
- asuntovaunun tai laivan paikallaan pitäminen	O	O	X
4. Erillislaitte:			
- masto (yli 20 m)	X	O	O
- piippu (piippuosa yli 8 m)	X	O	O
- varastointisäiliö (yli 10 m ³)	X	O	O
- hiihtohissi	X	O	O
- muistomerkki	O	-	-
- suurehko antenni (halkaisija yli 2 m)	O	-	-
- silta	X	O	O
- tuulivoimala	X	O	X
- suurehko valaisinpylväs tai vastaava	X	O	O
- melueste	X	-	-
5. Vesirajalaitte:			
- suurehko laituri (yli 5 venepaikkaa)	X	O	X
- muu vesirajaa muuttava rakennelma aallonmurtaja tai vast.	X	X	X

6. Säilytys- tai varastointialue:			
rakennuspaikasta erillisen varastointi- tai pysäköintialueen tai vastaavan järjestäminen (yli 200 m ²)	X	O	X
7. Julkisivutoimenpide:			
- rakennuksen julkisivun muuttaminen	X	O	O
- kattomuodon muuttaminen	X	O	O
- katteen ja ulkoverhouksen rakennus- aineen tai värityksen muuttaminen	O	-	-
- katukuvaan vaikuttavan markiisin asentaminen	O	-	-
- ikkunajaon muuttaminen	O	-	-
8. Mainostoimenpide:			
- myynti-, tiedotus- tai mainoslaitteen tai kuvan asettaminen ulkosalle	O	- (luonnonsuojelulain mukainen asia)	- (luonnonsuojelulain mukainen asia)
9. Aitaaminen:			
- kiinteään aidan rakentaminen (korkeus yli 1,5 m)	X	-	-
10. Kaupunkikuvajärjestely:			
- muut kaupunki- tai ympäristökuvaan merkittävästi ja pitkäaikaisesti vaikuttavat järjestelyt ja muutokset	X	X	X
11. Huoneistojärjestelyt:			
- asuinhuoneiston yhdistäminen ja jakaminen	X	X	X

Rakennusjärjestys ottaa kantaa myös rakennelmien sijoittumiseen. Esimerkiksi Punkalaitumen rakennusjärjestys määrää etäisyyksistä asemakaava-alueen ulkopuolella siten, että rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus kuitenkin vähintään 5 metriä, ja rakennuksen etäisyyden toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla olevasta rakennuksesta tulee olla vähintään 10 metriä. Erityistä huomiota on kiinnitetty ranta-alueen rakentamisen sijoittumiseen, jossa sijainnit poikkeavat hieman muusta rakennuskannasta. Esimerkiksi saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeudesta tulee olla vähintään 20 metriä.

Ympäristön huomioon ottaminen kuuluu myös rakennusjärjestyksen piiriin. Se voi ottaa kantaa kohtiin, kuten esimerkiksi maiseman luonnonmukaisuuden säilyminen mahdollisuuksien mukaan ja rakennuksen korkeusaseman vaikuttaminen ympäristöön. Näin pyritään varmistamaan lunnon ja rakentamisen sopusointu, sekä arvokkaan luonnon säilyminen.

Tontin ja rakennelmien kunnon tarkastaminen ja huomioiminen voi olla osa kiinteistökartoitusta. Yleensä kunkin kunnan ja kaupungin rakennusjärjestys ottaa kantaa myös tähän. Valvontaa johtaa ymäristölautakunta tai johtosäännössä määritetty viranhaltija muun muassa pitämällä tarvittaessa katselmuksia päättäminään ajankohtina.

Kiinteistökartoituksessa voidaan myös tarkastaa kiinteistöjen osoitemerkintöjen olemassaolo ja oikeellisuus. Esimerkiksi Punkalaitumen kunnan rakennusjärjestys määrää, että milloin rakennus ei ulotu katuun, muuhun liikenneväylään tai tontin sisäiseen liikennealueeseen taikka sen välittömään läheisyyteen, osoitenumero tai sen osoittava ohjaus on sijoitettava kiinteistölle johtavan ajoväylän alkupäähän.

Rakennusjärjestyksessä otetaan myös huomioon oleellisia asioita kuten vesihuollon järjestäminen, pohjavesialueiden rakentaminen ja jätehuolto. Näissä käydään asioita, kuten talousveden riittäminen ja jätevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä. Esimerkiksi Punkalaitumen kunnassa ranta-alueella jätevesien imetyspaikan tulee olla vähintään 10 metrin etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta.

4.3 Pelastuslaki ja nuohous asetus

Kiinteistökartoituksen kannalta tärkeää on perehtyä pelastustoimiin liittyviin määräyksiin. Turvallisuus on rakentamisen valvonnan tärkeimpiä tehtäviä, joten se on myös luonteva osa kartoitusta. Onkin tärkeää tietää tärkeimmät määräykset ja niiden tuomat tavoitteet ja rajoitukset. Tähän ottavat kantaa pelastuslaki, valtioneuvoston asetus pelastustoimesta ja sisäasiainministeriön asetus nouhouksesta.

Pelastuslaki 29.4.2011/379 pyrkii parantamaan ihmisten turvallisuutta ja vähentää onnettomuuksia. Alla listaus kiinteistökartoitusta koskevista pykälistä.

- Lain tavoite 1 §
- Lain soveltamisala 2 §
- Rakennusten palo- ja poistumisturvallisuus 9 §
- Rakennusten uloskäytävät 10 §
- Kiinteistöjen pelastustiet 11 §

- Laitteiden kunnossapito 12 §
- Nuohous ja ilmanvaihtolaitteiden huolto 13 §
- Omatoiminen varautuminen 14 §
- Pelastussuunnitelma 15 §
- Sisäasiainministeriön ja aluehallintoviraston tehtävät 23 §
- Kuntien vastuu pelastustoimesta 24 §
- Yhteistyö onnettomuuksien ehkäisemisessä 42 §
- Velvollisuus antaa virka-apua ja asiantuntija-apua pelastusviranomaisille 49 §
- Nuohouksen järjestäminen 59 §
- Nuohoustyön sisältö 60 §
- Uhkasakko ja teettämishukka 105 §
- Rangaistukset 106 §

Kiinteistöjen pelastustiet 11 §:

”Kiinteistön omistajan ja haltijan sekä toiminnanharjoittajan on osaltaan huolehdittava siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja muut kulkuyhteydet (pelastustiet) pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä ja että ne on merkitty asianmukaisesti. Pelastustielle ei saa pysäköidä ajoneuvoja eikä asettaa muutakaan estettä.

Sisäasiainministeriön asetuksella annetaan tarkempia säännöksiä pelastustien merkitsemisestä.”

Nuohous ja ilmanvaihtolaitteiden huolto 13 §:

”Rakennuksen omistajan, haltijan ja toiminnanharjoittajan on yleisten tilojen ja koko rakennusta palvelevien järjestelyjen osalta sekä huoneiston haltijan hallinnassaan olevien tilojen osalta huolehdittava, että:

1) tulisijat ja savuhormit on nuohottu 59 §:n mukaisella tavalla;

2) ilmanvaihtokanavat ja -laitteet on huollettu ja puhdistettu siten, että niistä ei aiheudu tulipalon vaaraa;

3) tikkaat, kattokulkutien osat ja katon turvavarusteet pidetään sellaisessa kunnossa, että nuohoustyö voidaan suorittaa turvallisesti.

Sisäasiainministeriön asetuksella voidaan antaa tarkempia säännöksiä:

1) tulisijoista ja savuhormeista, jotka on nuohottava määrävälein, sekä nuohouksen ajankohdasta ja määrävälistä;

2) ilmanvaihtokanavista ja -laitteista, jotka on paloturvallisuussyistä puhdistettava määrävälein sekä puhdistuksen ajankohdasta, määrävälistä ja puhdistustyön sisällöstä.”

Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta 5.5.2011/407 antaa muutamia lisäyksiä pelastuslakiin viitaten.

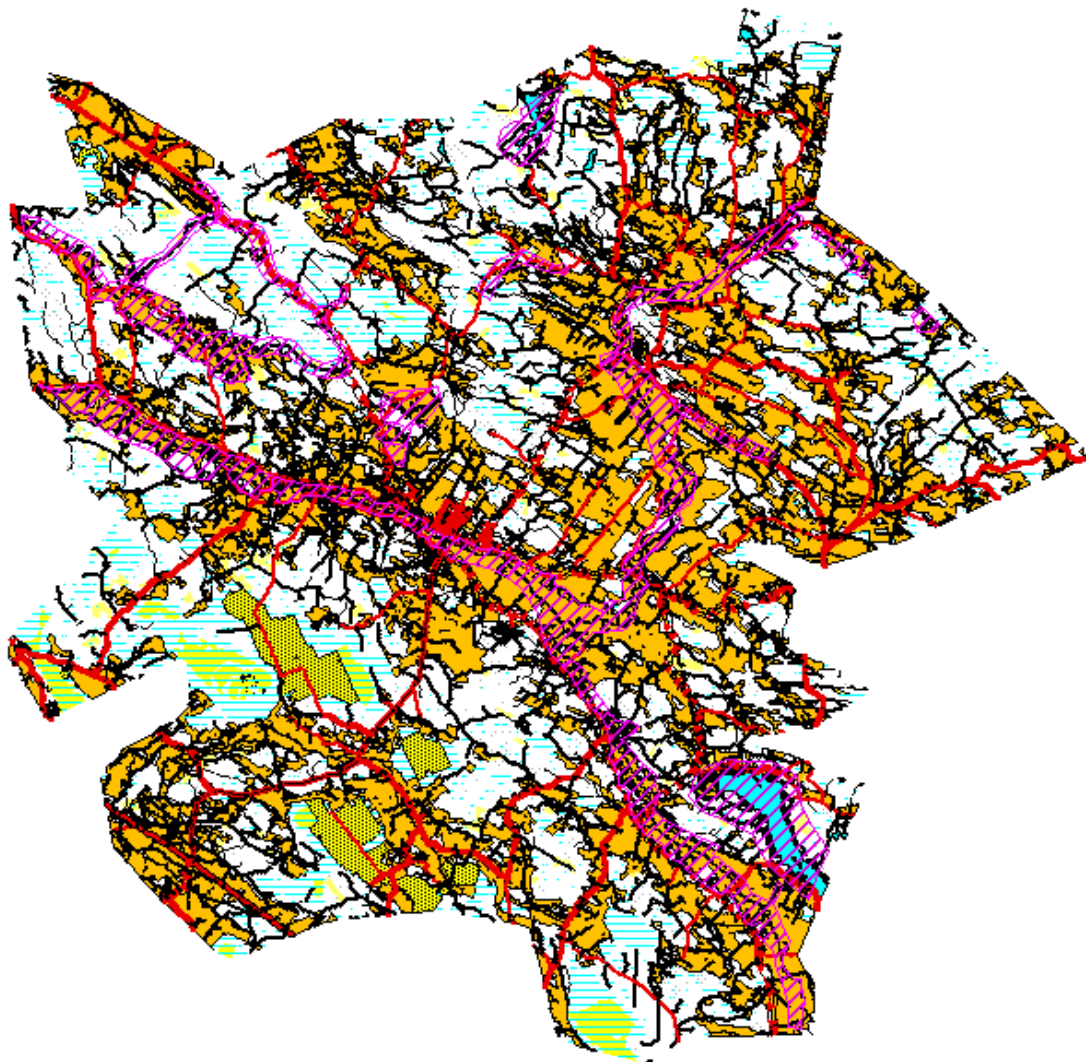
Sisäasiainministeriön asetus nuohouksesta 539/2005 tuo asetuksia, jotka ovat myös kiinteistökartoituksen kannalta oleellisia. Tarkalla nuohousta koskevilla säädöksillä pystytään tehokkaasti ehkäisemään esimerkiksi nokipaloja. Asetuksen tärkeimpiä kohtia on listattuna alapuolella.

- Soveltamisala 1 §
- Määrävälein nuohottavat tulisijat ja hormit 2 §
- Nuohouksen ajankohta 3 §
- Nuohoustyön sisältö 4 §
- Nuohoustyöstä annettava todistus 5 §

5 PUNKAL Aidun

5.1 Malli

Punkalaidun on Pirkanmaan alueelta (Lounais-Pirkanmaa) löytyvä kunta. Kunnassa on 3 054 asukasta (31.12.2015), se on pinta-alaltaan 362,85 km². Kunnanhallinto päätettiin perustaa 5.1.1868, joka merkitsi kuntakokouksen valitsemista. Kunnallislautakunta oli aluksi ainoa toimielin ja se muuttui 1948 kunnanhallitukseksi. Kunnanjohtajan virka perustettiin 1971 ja ensimmäiseksi kunnanjohtajaksi valittiin Lasse Laasjärvi. Asutusta Punkalaitumen alueelta on tiedetty olevan jo 1200 –luvulta alkaen. Punkalaitumen nimi voidaan johtaa kuntainfon perusteella jokivarren mukaan, sillä punka on merkinnyt syvännettä ja laitio väylää. Joen alajuoksun maantieteellinen luonne antoi aiheen puhua syvänteessä kulkevasta väylästä, punkalaitiosta. Talonpoikauskulttuuri on kehittynyt Punkalaitumenjoen vartta polveilevan peltomaiseman ympärille, sillä hedelmälliset jokilaaksot savikkomaineen tarjosivat edulliset luonnonolisuhteet maataloudelle.



KUVA 1. Punkalaitumen kartta (MapInfo)

Punkalaitumen kunnassa suoritettiin kiinteistökartoitusprojekti 25.5.2014 – 9.7.2015 välisenä aikana. Työ suoritettiin lähinnä kesäaikaan, johon palkattiin kesätyöntekijä, ja työstä vastasi Punkalaitumen kunnan tekninen toimi. Kunnan kiinteistöveroprosentit ovat yleinen veroprosentti 0,95 %, vakituinen asuinrakennus 0,55 % ja muut kuin vakituiset asuinrakennukset 1,00 %.

Projektityön tarkoitus oli rakennusrekisterin ja paikkatiedon sisältämien kiinteistö- ja rakennustietojen vertaaminen todelliseen maastokatselmuksilla ja havaintojen dokumentointi. Koska työvoimana oli yksi henkilö katselmuksen kohteita rajattiin etukäteen valiten mahdolliset riskialueet. Katselmuksikohteina toimivat pääasiassa kunnan vesistöalueiden rantakiinteistöt. Pääteltiin, että mahdolliset luvattomat rakennelmat olisivat todennäköisesti pieniä vapaa-ajanasu- ja saunarakennuksia. Ajatuksena oli, että tällaiset rakennelmat saattaisivat helposti rakentua, niin ettei niistä ilmoitettaisi rakennusvalvontaan. Voi olla myös, että jollekin tontin omistajille on syntynyt ajatus siitä, että pieneen vapaa-ajan- tai saunarakennukseen ei mitään lupia tarvitsisi vaikka todellisuudessa nämä vaatisivat lupaa. Ihmiset saattavat myös helposti ajatella, että kun tontille vuonna 1950 rakennettu saunarakennus ei ole rakennuslupaa ennen tarvinnut, niin tuskin uusikaan saunarakennus sitä tarvitsee. Rantakiinteistön omistajina oli myös ulkopaikkalaisia, jotka tulevat lomailemaan kiinteistöilleen. Näissä tapauksissa oman paikkakunnan ja Punkalaitumen rakennusvalvonnassa voi olla erilaisia käytäntöjä, jotka mahdollistavat riskin virheeseen.

Todettiin myös, että kunnan keskustan alueet olisivat todennäköisesti paremmassa kunnossa, sillä piilopirttejä tai vastaavia rakennelmia olisi vaikeampi rakentaa huomaamaatta. Vaikka vesistöalueet olivat pääsijainen katselmuksien kohde myös muuta rakennuskantaa katselmoitiin annetun ajan puitteissa. Kunnan alueella sijaitsi myös vapaa-ajan asuntojen keskittymiä vesistöalueiden ulkopuolella, joihin päätettiin tehdä tarkastuksia. Nämä vapaa-ajan asuntojen keskittymät sijaitsivat hyvin syrjässä keskustan alueelta metsien peitossa. Todettiin tällaisten alueiden mahdollistavan rikkeiden syntymisen.

Katselmuksia tehtiin maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 183 § perusteella. Kuntalaisia tiedotettiin katselmusten suorittamisesta ja niiden ajankohdista tarpeellisten tiedoitusvälineiden avulla.



KUVA 2. Vehkajärven alue (Punkalaitumen rakennusjärjestys)

Tiedon keräämiseen käytin rakennusvalvonnan ja kunnan teknisen toimen tietojärjestelmiä ja rekistereitä, kuten kunnan rakennusrekisteri ja Mapinfo karttatietopalvelua. Projektia varten tilattiin verottajalta aineistoa kiinteistöverotiedoista (kiinteistöverotiedot v. 2013), joita pystyttiin vertaamaan kunnan kerämiin tietoihin.

Katselmuksissa kartoitettiin todellista rakennuskantaa ja pyrittiin löytämään mahdollisia rikkeitä, kuten rakennukset ilman rakennuslupaa tai laiminlyöntejä verotuksessa.

Myös erityisesti keskeneräisiin rakennuksiin, rakennusten kuntoa, ikää sekä osoitekylttien olemassaoloa pyrittiin huomiomaan luvanvaraisuuksien ohella. Rikkeiden kartoittamisen ohella työntekijä myös toimi tietolähteenä Punkalaitumen kunnan rakennusvalvonnan asioista niistä kysyville asiakkaille, esimerkiksi tulevasta jätevesiasetuksesta kertominen ja tiedottaminen.

Eri lähteistä saadut tiedot kerättiin mukana kulkevalle lomakkeelle. Lomake pyrittiin tekemään muotoon, josta saataisiin nopeasti tonttia ja katselmusta varten koskevat keskeisimmät tiedot. Perustietoina kerättiin tontin kiinteistötunnus, osoite ja omistajien tiedot. Näin pystyttiin löytämään paikalla, sekä oli käsitys mahdollisesti kohdattavista ihmisistä. Myös päiväys kerättiin lomakkeelle, jotta mahdollisesti myöhemmin tietoa tarvittaessa pystyttiin kohdistamaan huomio tiettyyn päivään. Tärkeimpänä informaationa lomakkeelle kirjoitettiin tontilla rekisterien mukaan olevat rakennelmat. Näin pystyttiin vertaamaan todellista rakennuskantaa lomakkeeseen kerättyihin tietoihin, ja paikantamaan mahdollisia eriävyyksiä. Esimerkiksi voitiin huomata, että rakennusrekisteriin on merkitty yksi vapaa-ajanasunto, mutta todellisuudessa tontilta löytyy sekä vapaa-ajanasunto että saunarakennus. Lomakkeelle kirjattiin myös ylös muita lähteistä löytyneitä tietoja, kuten rakenteilla olevan rakennuksen yksityiskohtaisia tietoja esimerkiksi katselmuksista. Alempana olevasta Lomake 1:stä näkee esimerkin siitä, millaisia lomakkeita kiinteistökartoituksessa käytettiin. Tästä voidaan nähdä, että kiintesitöjen tietojen lisäksi lomakkeeseen liitetään todellinen kuva katselmoitavasta kohteesta. Kiintesitöjen kuvat saatiin Mapinfo kartoitusohjelman avulla ja liitettiin lomakkeeseen. Vaikka lomakkeesta saatiin tarvittava tieto esille, niin siihen oli myös helppoa merkitä katselmuksissa löytyviä huomioita. Esimerkiksi Mapinfon kuvaan löydetyn ylimääräisen rakennelman paikka ja suurpiirteinen koko.

Katselmuksia tehtiin yhden henkilön voimin käyttäen hyväkseen ajoneuvoa. Koska välimatkat olivat välillä hyvinkin pitkiä ajoneuvon käyttäminen oli pakollista. Maastossa liikuttaessa ajoneuvo oli merkattu Punkalaitumen kunnan logolla, jolla pyrittiin ilmoittamaan katselmusten tapahtuvan viranomaisvoimin. Samalla tuotiin näkyvyyttä, että kunnan asukkaat huomaisivat katselmusten todella tapahtuvan koko kunnan alueella. Katselmuksia tekevä henkilö piti myös henkilökorttia näkyvillä, jossa ilmeni tarvittavat tiedot, kuten henkilön kuva ja nimi, Punkalaitumen logo, toimiva taho,

y-tunnus sekä veronumero. Katselmoija oli myös varustautunut huomioliivillä, jossa oli Punkalaitumen logo.

LOMAKE 1. Katselmuksissa käytettävä lomake

KIINTEISTÖTUNNUS: 543-210-9-87 OSOTE: Esimerkkitie 260 KIINTEISTÖN OMISTAJAT: Maija Mehläinen, Kale Koivu PÄIVÄYS: Katselmus tehty 20.5.2015 RAKENNELMAT: -001 Vapaa-ajanasuinrak. rakennettu 1975, koko 41 m ² -002 Vapaa-ajanasuinrak. rakennettu 1999, koko 35 m ² -002 Saunaarak. rakennettu 1976, koko 17 m ² MUUTA: Toimenpidelupa 2001-1 Kesäkeittiön rakentaminen	
KIINTEISTÖTUNNUS: 543-210-9-88 OSOTE: Esimerkkitie 262 KIINTEISTÖN OMISTAJAT: Matti Metsä PÄIVÄYS: Katselmus tehty 20.5.2015 RAKENNELMAT: -001 Vapaa-ajanasuinrak. rakennettu 1984, koko 34 m ² MUUTA: Toimenpidelupa 1999-32 Varastokodan rakentaminen	
KIINTEISTÖTUNNUS: 543-210-9-89 OSOTE: Esimerkkitie 264 KIINTEISTÖN OMISTAJAT: Oskari Onninen PÄIVÄYS: Katselmus tehty 21.5.2015 RAKENNELMAT: -001 Vapaa-ajanasuinrak. rakennettu 1975, koko 41 m ² -002 Talousrak. rakennettu 1983, koko 20 m ² MUUTA: Rakennuslupa 2012-3 loma-asun. laajennus, käyttöönottokatselmus 20.3.2015, 80 % valmis	

Kun katselemukset oli suoritettu, ja epäkohtia verrattuna rekistereihin oli huomattu, niin kiinteistöjen omistajiin otettiin yhteyttä Punkalaitumen kunnan rakennustarkastajan toimesta. Yhteyden otta tapahtui rakennustarkastajan lähettämällä kirjeillä, jossa todettiin epäkohdan löytyneen kiinteistön tietojen ja katselmusten välillä. Kirjeillä

pyrittiin tiedustelemaan epäkohtein mahdollisia syitä, ja antaa kiinteistön omistajien selvittää tapausta viranomaisille.

5.2 Tulos

Kiinteistökartoituksessa katselmoitiin kesän 2014 aikana yhteensä 263 kappaletta ja kesän 2015 aikana yhteensä 109 kappaletta. Katselmuksissa keskityttiin etenkin vapaa-ajan asuinrakennuksia omaaviin tontteihin, jotka sijaitsivat vesistöjen läheisyydessä. Myös muunlaisiin potentiaalsiin kiinteistöihin tehtiin katselmuksia. Etenkin Punkalaitumen isoimmat vesistöalueet Vehkajärvi, Sammakajärvi sekä Punkalaitumenjoki olivat erityistarkkailussa. MapInfon kuvissa kiinteistökartoitukseen katselmoitu alue on merkittynä vinoviivaisella rasterilla. Näin saadaan helposti selkeä kuva siitä, miten kartoitus on edennyt ja millaisiin alueisiin on keskitytty.



KUVA 3. Sammakajärvi (Punkalaitumen rakennusjärjestys)

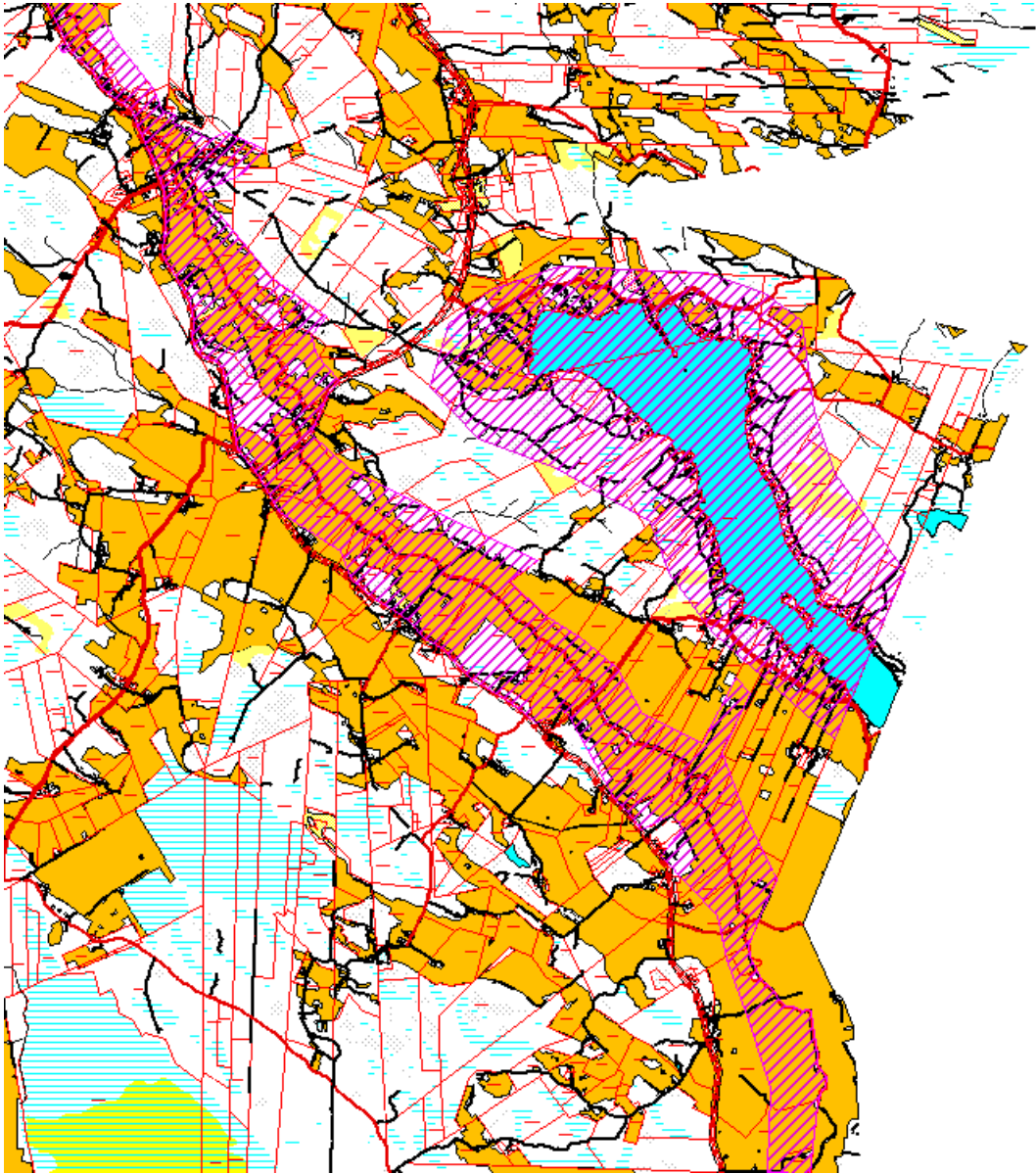
5.2.1 Vehkajärvi

Vehkajärvi joka on Punkalaitumen suurin järvi, oli kiinteistökartoituksen isoin ja tärkein kohde. Suurin osa eli 178 katselmusta suoritettiin Vehkajärven ympäri, joista 30:ssä kohteessa löytyi huomautettavaa. Järvi kohteen myötä suurin osa rakennuksista oli vapaa-ajan asuinrakennuksia sekä talous- ja saunarakennuksia. Rakenteilla olevat kohteet olivat pääsääntöisesti ajan tasalla, poikkeuksena esimerkiksi kohde jossa rakennuslupa oli umpeutunut rakennuksen ollessa vielä keskeneräinen. Huomautettavissa kohteissa oli usein ongelmana rakennusluvan ja/tai verotietojen puuttuminen. Myös rakennelmien väärinkäyttöä ilmeni esimerkiksi tavalla, jossa rakennelma kuten grillikatos tai aittarakennus oli majoitus käytössä. Vehkajärven alueelta löytyi myös muutamia riittävän vanhoja rakennuksia joihin ei niiden rakennusaikana ole tarvinnut hakea rakennuslupia. Löytyi myös pari tapausta, joissa rakennus oli poistettu mutta rakennusrekisteri näytti virheellisesti rakennuksen olevan vielä paikoillaan. Huomionarvoista on, että monelta Vehkajärven kiinteistöltä puuttui yhä osoitekyltti näkyvältä paikalta, sekä rakennusrekisterit eivät tiedoneet monen kiinteistön osoitetta. Erityisesti osoitekylttien vähyys tietyillä paikoilla voi johtaa ongelmiin vahinkojen kuten tulipalojen tai sairaskohtausten tapahtuessa. Esimerkiksi Läntisellä Rantatiellä tähän olikin jo herätty, kun yksi alueen mökeistä oli todennäköisesti palanut maan tasalle, koska palokunta ei löytänyt nopeasti paikalle osoitekylttien puuttumisen takia.

5.2.2 Jalasjoki

Jalasjoki, joka haarautuu Punkalaitumenjoesta aina keskustasta Humppilan rajalle asti, oli kiinteistökartoitus 2015 projektin ensimmäinen kohde. Katselmuksia suoritettiin tällä alueella 32 kappaletta, joista suurin osa sijoittui Murronharjuntien vierustaan. Huomautettavaa löytyi viidestä kohteesta, jotka olivat niin vakituissa- kuin lomakäytössä. Huomautuksen aiheita olivat esimerkiksi rakennusluvan vanhentuminen ja rakennusrekisteriin ilmoittamatta jääneitä rakennelmia. Koska Jalasjoki sijaitsee vilkkaan Murronharjuntien vieressä, ehkäisee se väärinkäytöksiä huomattavasti. Myös

alueen tonttien osoitekyllit löytyivät lähes kaikista ja ne olivat oikeaoppisesti asetettuja näkyvälle paikalle. Alueen maisemaa sävyttivät monet vanhat ja isot talous- ja varastorakennukset, jotka monesti eivät tarvinneet rakennuslupia.

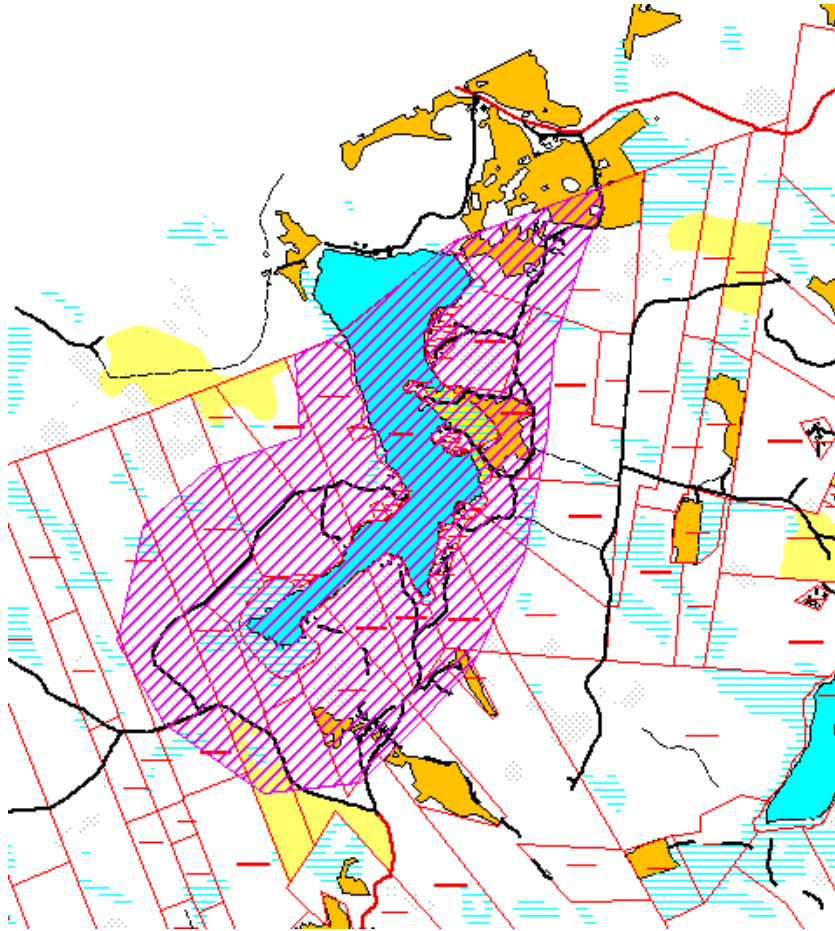


KUVA 4. Jalasjoki ja Vehkajärvi (MapInfo)

5.2.3 Sammakkajärvi

Sammakkajärvi on huomattavasti Vehkajärveä pienempi vesistö, jonka rannalla oli 34 katselmuksen tarvitsemaa kiinteistöä. Kuten Vehkajärven tapauksessa järvi kierrettiin kokonaan niiltä osin, mitä se sijaitsi Punkalaitumen puolella. Näistä katselmuksista kolme kiinteistöä tarvitsi jatkotoimenpiteitä. Huomautusten syynä olivat rakennusluvan puuttuminen, keskeneräisen rakennuksen katselmuksien puuttuminen, laajennuksesta

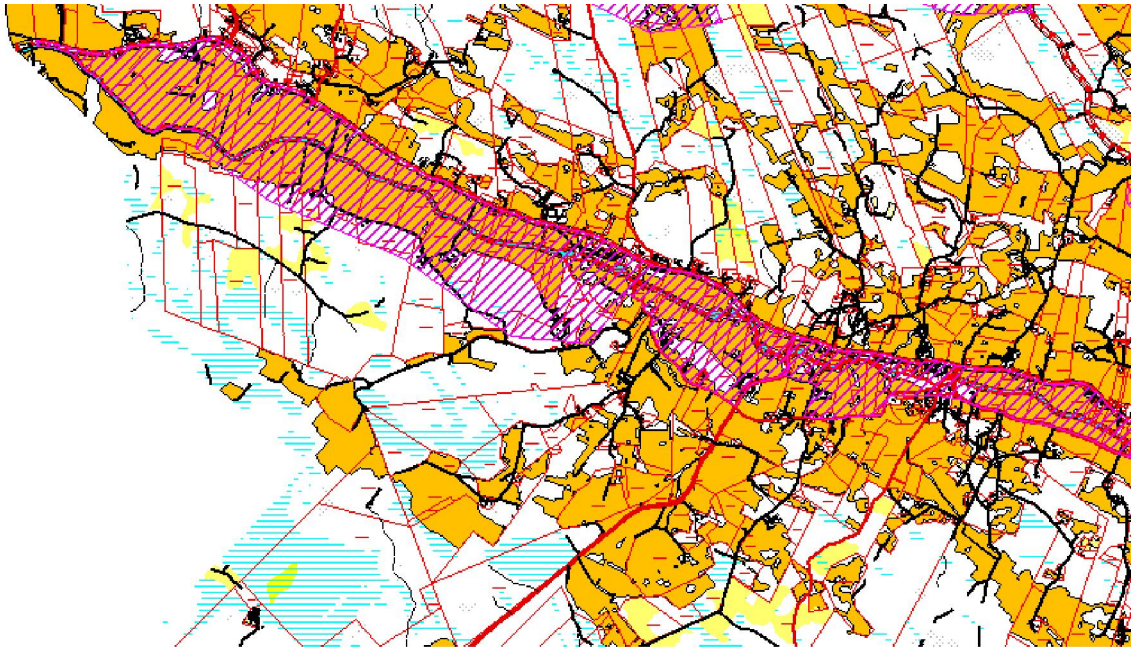
ilmoittamatta jättäminen sekä grillikatoksen käyttäminen majoitustilana. Hyvin samanlaisia tapauksia kuin Vehkajärvellä, mutta osoitekylttien paikallaanolo sekä näkyvyys oli huomattavasti parempi.



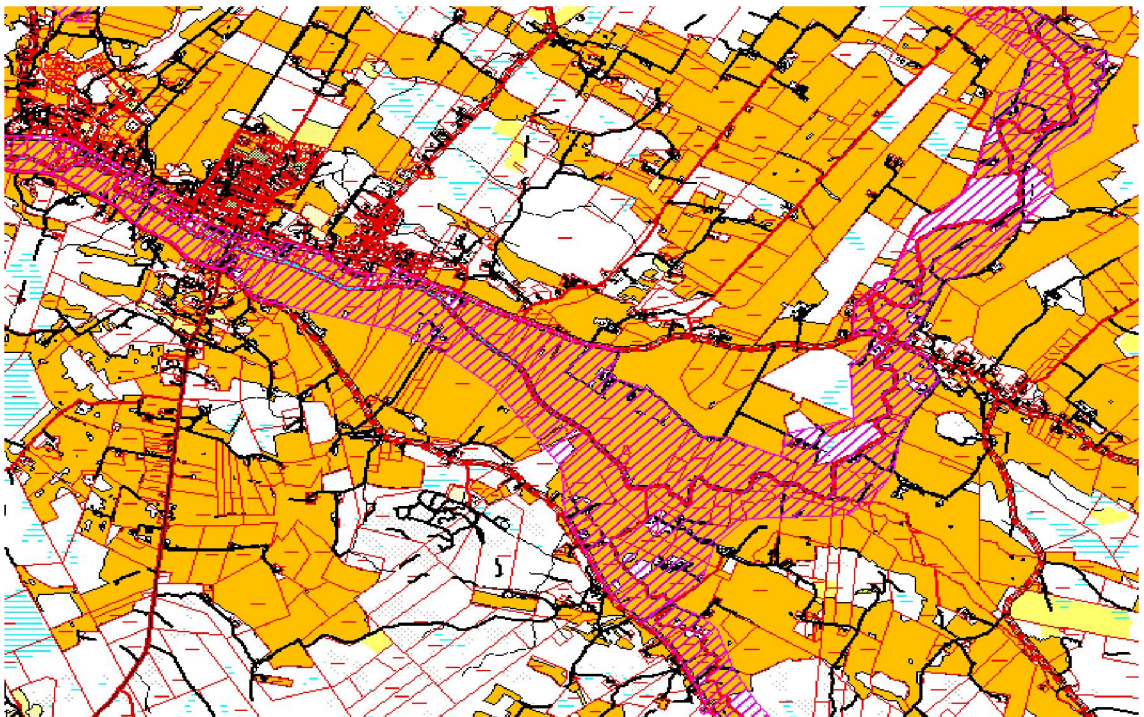
KUVA 5. Sammakjärvi (MapInfo)

5.2.4 Punkalaitumenjoki

Punkalaitumenjoen katselmukset sijoituivat joen rannalla sijaitseviin kiinteistöihin aina Huittisten rajalta Punkalaitumen halki Urjalan rajalle saakka. Samalla tuli vapaa-ajan asuntojen lisäksi katselmoitua useita vakituisten asunnon kohteita, joita Vehka- ja Sammakjärvien ympärillä oli harvakseltaan. Myös Punkalaitumen keskusta tuli katselmoitua joenvarren osalta. Yhteensä katselmuksia suoritettiin 51 kappaletta. Tietokanta piti hyvin paikkaansa, sillä huomautettavaa löytyi ainoastaan viidessä tapauksessa. Myös osoitteet ja osoitekyltit löytyivät lähes poikkeuksetta. Syy tähän on todennäköisesti vakituisten asuntojen suuri määrä, loma-asuntojen vähyys sekä kiinteistöjen sijainti maanteiden vieressä.



KUVA 6. Punkalaitumenjoki (MapInfo)

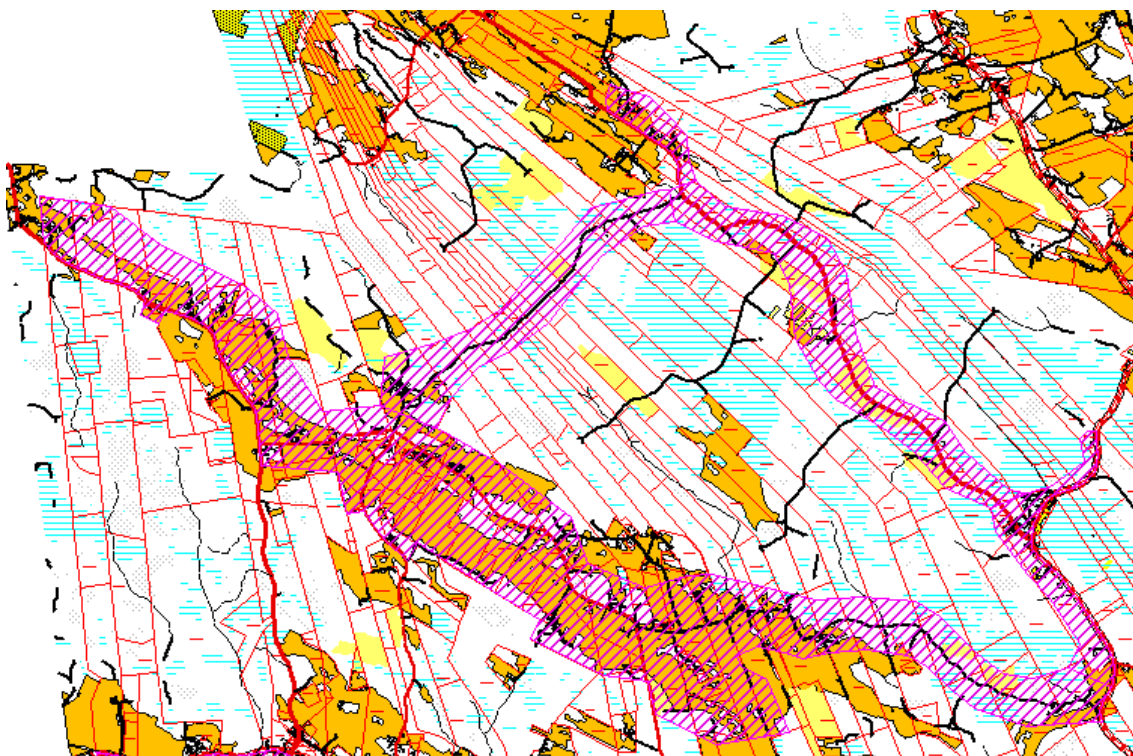


KUVA 7. Punkalaitumenjoki (MapInfo)

5.2.5 Rekioja ja Pärnänmaa

Rekioja ja Pärnänmaa, Huittisista keskustaan päin tuleva Rekioja ja sen lähistöllä oleva Pärnänmaa olivat myös katselmusten kohteena. Rekiojan vieressä kulkevat Suonpäänkulmantie, Reinintie, Rekikoskentie ja Haarakorventie olivat kohteita jonka

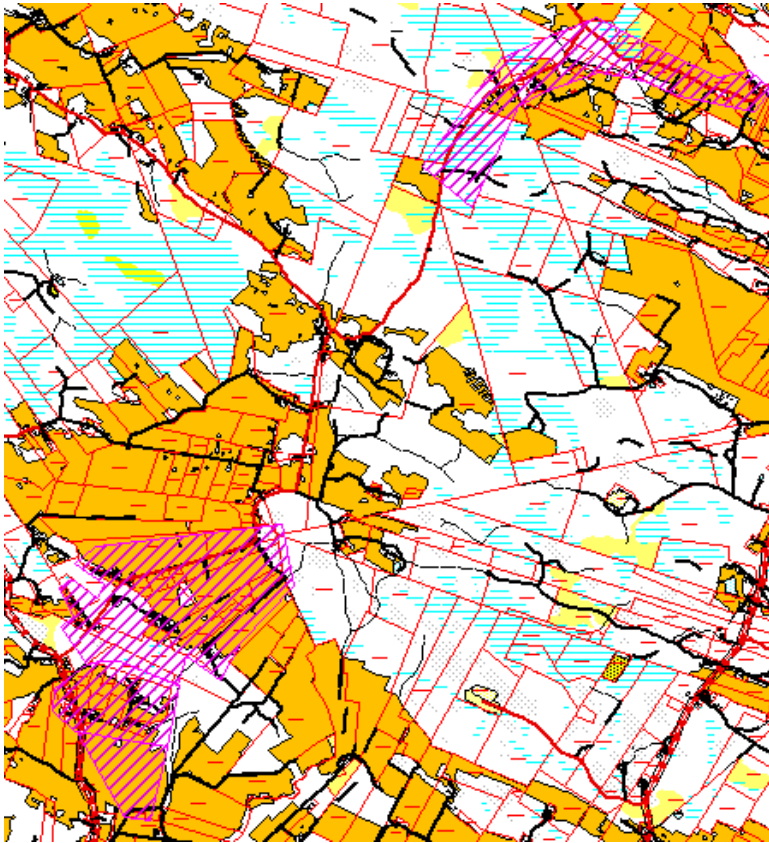
varrella katselmuksia suoritettiin. Tämän lisäksi Lukkakiventie, Pärnänmaantie ja Hospotintie katselmoitiin Pärnänmaan alueelta. Yhteensä tarkastettavia kohteita oli 23, joista neljässä löytyi huomautettavaa. Alueella oli enemmän vakituksia, kuin loma-asuntoja, sekä maisemaa sävytti monet vanhat lato- ja varastorakennukset sekä maatilat. Katselmusten aikana selvitettyt huomautukset olivat ylimääräisiä rakennelmia kuten saunarakennuksia ja rekisteri- sekä verotietojen sijaitseminen eri tontintunnuksilla.



KUVA 8. Rekioja ja Pärnänmaa (MapInfo)

5.2.6 Roukanmaa

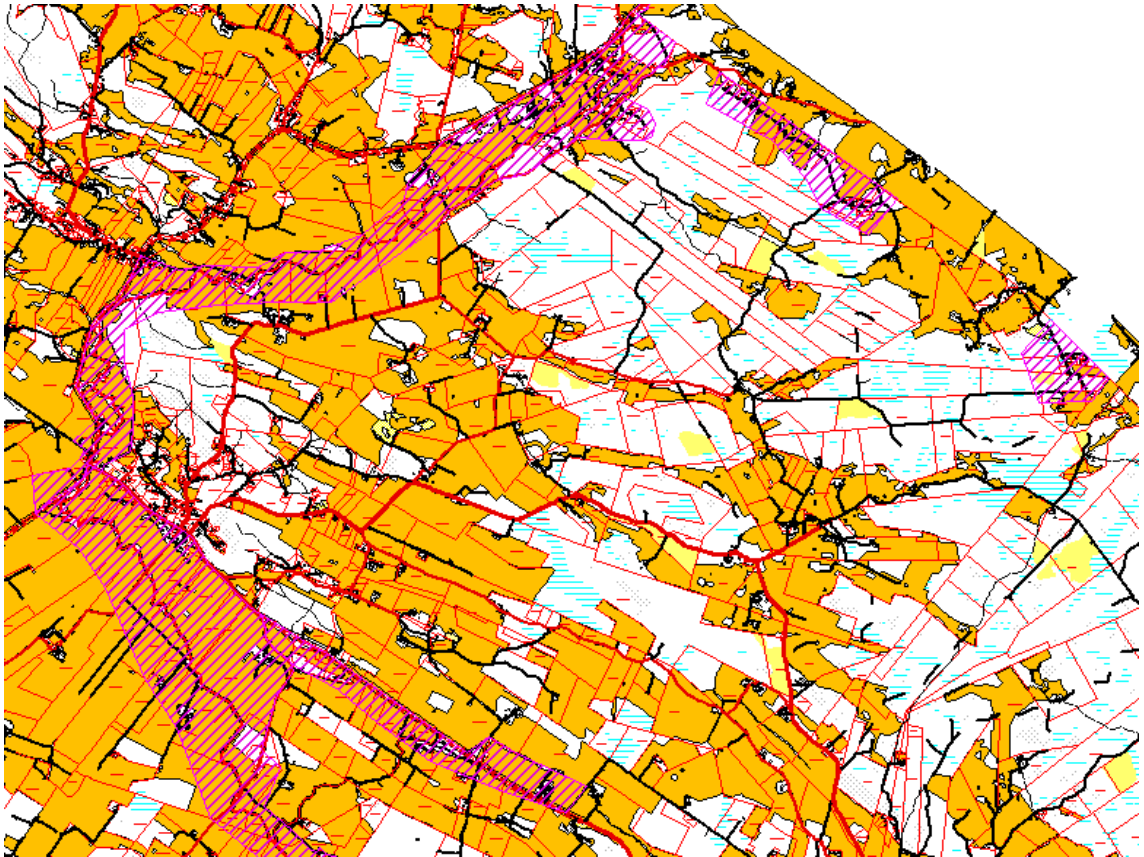
Tältä Roukanmaan alueelta kierrettävinä olivat Vammalantie, Hynnänmaantie, Roukanmaantie, Karjamaantie ja Teiniementie. Alueella ei ollut vesistöjä, mutta se sisälsi niin loma kuin vakituksessa käytössä olevia kiinteistöjä. Katselmusten kohteet olivat suppeammin valikoituja, eikä kaikkia yllä olevien teiden varrella olevia kiinteistöjä katselmoitu, vaan pyrittiin valitsemaan todennäköisiä kohteita. Katselmuksia suoritettiin yhteensä 24, joista kahdessa löytyi ylimääräinen saunarakennus. Toisessa näistä löytyi myös eriävyyksiä verotiedoissa ja rakennusrekisterissä. Osoitekyttilt näkyivät Roukanmaalla hyvin ja huomautettavaa löytyi vähän.



KUVA 9. Roukanmaa (MapInfo)

5.2.7 Oriniemi ja Isosuo

Oriniemi ja Isosuo, osin Oriniementien alueella sekä Moisiantien, Lähdetien ja Kitusuon Metsätien varrella tehtiin katselmuksia yhteensä 30 kappaletta. Näistä huomautettavaa löytyi 11:sta, jotka koskivat lähinnä vapaa-ajan asuinrakennuksia. Erityisesti alueelta löytyviä vapaa-ajan asuinrakennuksista muodostuvia yhteisöjä käytiin läpi ja niistä löytyikin paljon vajaavaisuuksia. Kyseiset keskittymät sijaitsivat syrjässä metsien ja peltojen keskellä, joka varmasti luo rike herkemman ympäristön, kuin esimerkiksi Vehkajärven ranta. Myös osoitekylttien olemassaolo oli vähäisempää tai vaikeampaa löytää. Kohteista löytyi räikeitäkin tapauksia, joissa isoja saunarakennuksia sekä vapaa-ajan asuinrakennuksia oli jäänyt ilmoittamatta niin rakennusrekisteriin kuin verotietoihinkin. Esimerkiksi yhdessä tapauksessa rakennuslupa oli vanhentunut. Myös tapauksia, joissa verotiedot olivat ajan tasalla, mutta rakennusrekisteri puutteellinen, löytyi muutamia. Lievempiä kuten toimenpideluvan puuttumisia esiintyi myös, joka voi monesti johtua vain tietämättömyydestä.



KUVA 10. Oriniemen alue ja Isosuo (MapInfo)

5.3 Yhteenveto

Katselmuksia suoritettiin yhteensä 372 kappaletta, joista huomautettaavaa löytyi yhteensä 60:ssä kiinteistössä. Prosenttuaalisesti se tekee 16,1 %, joten poikkeamia rekisterien ja todellisten havaintojen välillä löytyi merkittävä määrä. Taulukko 1 näyttää saadut tulokset numeraalisessa muodossa, josta nähdään kunkin katselmoidun alueen tulokset.

Poikkeamat olivat hyvin samantyyppisiä, ja niitä löytyisi varmasti lisää jos katselmuksia jatkettaisiin. On kuitenkin huomattava, että löydettyjen poikkeamien prosenttuaalinen osuus todennäköisesti laskisi, sillä tähän mennessä tehdyt katselemukset olivat kohdistuneet todennäköisempiin riskialueisiin kunnan alueella. Tulosten perusteella riskiryhmään kuului etenkin vesistöjen läheisyydessä olevat vapaa-ajan asuinrakennukset. Kaikki löydetty poikkeamat eivät olleet yhtä kriittisiä kuin toiset. Osassa kyse oli esimerkiksi toimenpideluvan puuttuminen grillikotaa varten tai rakennusluvan vanhentuminen, mutta myös monta merkittävääkin poikkeamaa löytyi,

kuten ison vapaa-ajan asuinrakennuksen tai saunarakennuksen puuttuminen rakennusrekisteristä sekä verotiedoista. Pitää myös ottaa huomioon tietojen mahdollinen sekaantuminen rekistereissä, jolloin kiinteistön rakennukset ovat luvan mukaisia mutta esimerkiksi rakennusrekisterissä tiedot eivät ole jostain syystä kirjattu oikein.

TAULUKKO 1. Katselmusten tulokset yhteenvetona

Kiinteistökartoitus kohteet	Katselmuksia tehty (kpl)	Huomautettavia löydetty (kpl)	Prosentillinen osuus omassa kohteessa (%)
Vehkajärvi	178	30	16,9
Jalasjoki	32	5	15,6
Sammakkajärvi	34	3	8,9
Punkalaitumenjoki	51	5	9,8
Rekioja/Pärnänmaa	23	4	17,4
Roukanmaa	24	2	12,0
Oriniemi/Isosuo	30	11	36,7
Summa	372	60	16,1

6 SASTAMALA

6.1 Malli

Sastamala on Pirkanmaalla sijaitseva kaupunki, jonka asukasluku on 25 184 (30.4.2015). Kaupunki on pinta-alaltaan 1 531,74 km², joka on pinta-alaltaan suurin Pirkanmaalla. Sastamalan kaupunki on perustettu vuonna 2009 kuntaliitoksen johdosta, jossa Vammala, Mouhijärvi sekä Äetsä yhdistyivät. Myös vuonna 2013 Kiikoinen liittyi Sastamalaan.

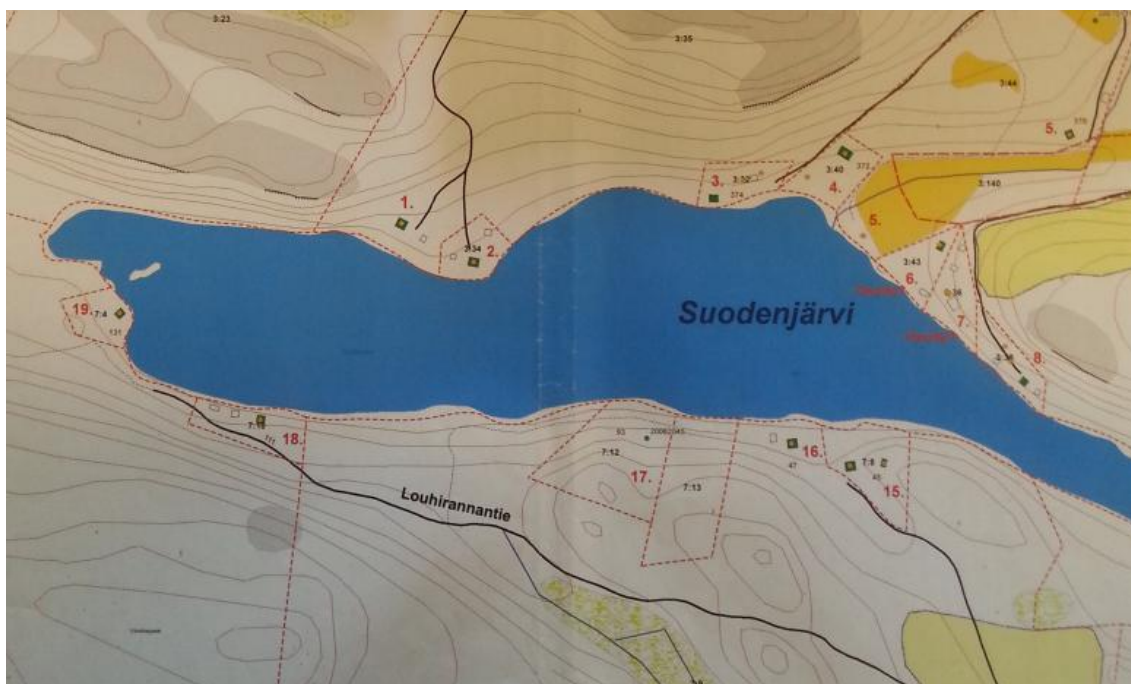
Kaupungin alueella on suoritettu kiinteistökartoitusprojektia, joka on alkanut vuonna 2012 ja on käynnissä edelleen. Katselmukset haluttuihin kohteisiin on suoritettu, mutta katselmusten avulla löydettyjen puutteiden eteenpäinvienti on vielä kesken. Sastamalan kiinteistöveroprosentit vuonna 2016 ovat yleinen veroprosentti 0,80 %, vakituinen asuinrakennus 0,45 %, muut kuin vakituiset asuinrakennukset 0,98 % ja rakentamaton rakennuspaikka 2,00 %.

Projektityön tarkoitus oli rakennusrekisterin ja paikkatiedon sisältämien kiinteistö- ja rakennustietojen vertaaminen todelliseen maastokatselmuksilla ja havaintojen dokumentointi. Kiinteistökartoituksella pyrittiin ennen kaikkea päivittämään kiinteistörekisteriä, eikä tarkoin etsiä juuri luvattomia rakennelmia. Esimerkiksi kiinteistöjen osoitetietojen selvittäminen, sekä mahdollisten sekaannusten korjaaminen rekisterien ja todellisuuden välillä. Kiinteistökartoituksessa keskityttiin vain vesistöalueisiin, jossa pääteltiin mahdollisten puutteiden olevan todennäköisempää. Pääasiallisina katselmusten kohteina olivat siis vapaa-ajan asuinrakennukset sekä muut talous- ja saunarakennukset. Esimerkiksi keskustan asemakaava-alueella rakentamista valvotaan ja ohjataan tarkemmin, jolloin puutteiden syntyminen on epätodennäköisempää. Katselmuksia tehtiin maa- ja rakennuslain pykälän 183 § perusteella.

Kuntalaisia tiedotettiin katselmusten suorittamisesta ja niiden ajankohdasta tarpeellisten tiedoitusvälineiden avulla. Myös katselmuksia suoritettaessa henkilöauto oli merkattu niin, että siitä kävi ilmi kiinteistökartoituksia suoritettavan alueella. Kaikille

katselmoiduille kiinteistöille jätettiin kirje, josta kävi ilmi mitä kiinteistöllä on tarkastettu, milloin sekä yhteistiedot mahdollisia kysymyksiä varten.

Katselmuksia varten kerättiin tietoa kiinteistöistä eri tietolähteitä käyttäen. Tällaisia olivat rakennusrekisteri, verotiedot sekä karttatiedot. Jokaisesta katselmusta vaativasta kiinteistöstä selvitettiin lomakkeelle kiintesitön vieressä olevan vesistön nimi, tilan nimi, osoite, kiinteistötunnus, omistajan tiedot sekä rakennelmien ja lupien tiedot. Esimerkiksi rakennelmien luettelo, mistä sai selville rakennelman tarkoituksen, koon, pinta-alan, varustelun, valmistumisvuoden sekä sijainnin. Myös mahdollisia muita huomautuksia tuli kirjata ylös, kuten toimenpideluvan tunnus. Kiinteistöjen tietojen lisäksi kiinteistöistä otettiin karttatuloste, jotta esimerkiksi rakennelmien sijaintia pystyttiin vertaamaan todelliseen tilanteeseen.



KUVA 11. Karttatuloste (Sastamalan kiinteistökartoitus arkisto)

Kun kaikki tarpeellinen tieto kiinteistöistä oli koossa, niin seuraava askel oli katselmusten suorittaminen kentällä. Katselmusten avulla verrattiin kiinteistöjä rekisterien antamiin tietoihin. Näin pystyttiin paikantamaan mahdolliset virheet ja puutteet. Tonttien rakennelmien pinta-alat oli merkattu muistiin ja niiden paikkansapitävyys todennettiin mittaamalla kukin rakennelma. Koska rakennukset mitattiin ulkomitoilla ne eivät täysin tarkalleen vastanneet rakennusaloja. Myös osoitekylttien ja osoitteiden olemassaoloon kiinnitettiin huomiota katselmusten yhteydessä. Mukana olevasta karttatulosteesta

verrattiin rakennelmien sijaintia todelliseen tilanteeseen. Näin pystyttiin toteamaan sijaitsevatko rakennelmat ilmoitetulla paikalla. Katselmusten yhteydessä löydetty puutteet kirjattiin ylös kiinteistön tulosteeseen, sekä mahdollisesti kuvattiin kameralla.

6.2 Tulos

Sastamalan kiinteistökartoituksessa käytiin läpi noin 1 000 vesistön vieressä sijaitsevaa kiinteistöä. Tarkoituksena oli rakennusrekisterin päivittäminen, joten katselmuksissa kirjattiin ylös myös muutakin kuin pelkkiä luvattomia rakennelmia. Kaikki katselmuksot suoritettiin ranta-alueella sijaitseviin kiinteistöihin. Katselmuksen kohteina olivat esimerkiksi Karhujärvi, Mustajärvi, Heinijärvi, Suodenjärvi, Palojärvi, Raistamojärvi, Kankaanjärvi, Kirkkojärvi ja Suodenniemi. Kohteena olivat niin pinenat kuin suuremmatkin vesistöalueet.

Löydettyjä puutteita oli monenmoisia. Tällaisia olivat esimerkiksi osoitteisiin liittyvät epäselvyydet, kuten kiinteistöllä ei ollut osoitetta ollenkaan, osoitekylltien puuttuminen, sama osoite naapuri kiinteistöillä ja osoitekylltin olevan eri kuin oikea osoite rekisterissä. Myös rakennelmien pinta-aloissa ja sijoittumisessa havaittiin eriävyyksiä rekisterien ja todellisuuden välillä. Rakennusrekisteriin oli myös jäänyt vanhaa tietoa, jonka johdosta rakennusrekisterissä oli kaksi eri taloa, vaikka todellisuudessa rakennus oli purettu ja korvattu uudella. Huomiota kiinnitettiin myös asoihin, kuten suureen maaston muokkaukseen rannan läheisyydessä. Myös karttatulosteissa huomattiin puutteita, joissa esimerkiksi talousrakennus puuttui vallan karttatiedoista. Katselmusten yhteydessä löytyi myös vakavampia rikkeitä, kuten luvattomia rakennelmia. Esimerkiksi vapaa-ajanasuinrakennus, jolle ei oltu hankittu aikanaan rakennuslupaa ja täten verot maksamatta. Yhdessä tapauksessa tontin rakennusrekisterissä oli merkattuna yksi rakennus, mutta todellisuudessa tontilta löytyi neljä eri rakennusta.

Katselmuksot ovat suoritettu Sastamalan kiinteistökartoituksen osalta, mutta poikkeamien eteenpäinvienti on vielä kesken. Osa puutteista on saatu hoidettua ajan tasalle, mutta prosessi on hidastunut osan projektin henkilöstöstä siirryttyä eläkkeelle.

6.3 Yhteenveto

Kiinteistökartoituksen johdosta katselmoiduista kiinteistöistä löytyi monenlaisia puutteita. Kartoituksen tarkoitus ei ollut pelkästään etsiä laittomia rakennelmia, vaan pyrittiin päivittämään rakennusrekisteriä ajantasalle. Rakennusrekisterin päivittämisestä on suurta hyötyä viranomaisen lisäksi myös kiinteistöjen omistajille. Esimerkiksi kun kiinteistölle mahdollisesti tulevaisuudessa rakennetaan uusia rakennelmia, niin nopeutuu lupaprosessi kun kiinteistön tiedot ovat ajan tasalla. Kun kiinteistön tiedot ovat ajantasalla, niin säästytään lisäkatselmuksilta ja selvityksiltä, jotka voivat tulla kiinteistöjen omistajille yllätyksenä. Voidaan myös todeta, että kaikki poikkeamat eivät johdu rakentajien virheistä. Kiinteistökartoituksen myötä huomattiin esimerkiksi se, että vaikka kaikki lupa-asiat olivat kunnossa niin rakennusrekisteristä puuttuivat tarvittavat merkinnät. Kiinteistön tiedot ja asiat olivat kunnossa, mutta jostain syystä rakennusrekisteriä ei oltu päivitetty tarvitulla tavalla. Tosin myös huomattiin piittaamattomuutta rakentajien kohdalta, jolloin lupa-asiat olivat jääneet vaiheeseen rakentajan toimesta.

7 KIINTEISTÖVERON MAKSAMINEN

7.1 Kiinteistöverolaki

Kiinteistökartoituksessa löytyvien luvattomien rakennelmien löytäminen tarkoittaa sitä, että kiinteistöltä on jäänyt maksamatta kiinteistövero, joka määrätään kiinteistöverolaissa. Kiinteistön omistajan tai omistajien velvollisuus on hoitaa ja mahdollisesti päivittää kiinteistön veroasiat kuntoon aina kun uutta rakentamista kiinteistöllä tapahtuu. Vuokratun kiinteistön veron suorittaa kiinteistön omistaja eikä haltija. Eri rakennusten veroprosentti määräytyy rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Esimerkiksi yleinen kiinteistöveroprosentti, vakituisten asuinrakennusten veroprosentti, muiden asuinrakennusten veroprosentti ja rakentamattoman rakennuspaikan veroprosentti. Kukin kunta antaa eri veroprosentit Verohallinnon ohjeiden mukaan, ja ne eroavatkin monesti toisistaan. Kiinteistövero koskee pääsääntöisesti kaikenlaisia rakennuksia ja rakennelmia, sekä keskeneräisiä rakennelmia. Rakennukset ja rakennelmat määritellään taas maankäyttö ja rakennuslain 113 §:än sisältyvän rakennuksen määritelmän mukaan. Kiinteistöveron määrittämiseen on tarkat ja kattavat ohjeet, jotka löytää Verohallinnon internet-sivustolta.

7.2 Esimerkki verotusarvon laskemisesta

Lasketaan esimerkki kiinteistökartoituksessa löydetystä vapaa-ajan asuinrakennuksesta Punkalaitumen kunnassa. Punkalaitumen kiinteistökartoitus keskittyi pääasiassa vesistöalueisiin, joista löytyi lähinnä luvattomia vapaa-ajan asuinrakennuksia, joten esimerkki vastaa hyvin todellisuutta. Vapaa-ajan asuinrakennuksen pinta-alan perusarvo on jälleenhankinta-arvoasetuksen mukaan 505,15 euroa/m². Laskelmat tehty Verohallinnon syventävien vero-ohjeiden mukaan.

Löydetyn vapaa-ajan asuinrakennuksen ulkomitoin laskettu pinta-ala on 55 m², kantava rakenne on puuta, se on valmistunut vuonna 2000 ja se on talviasuttava. Koska rakennus on talviasuttava perusarvoon lisätään lisäarvoa 42,22 euroa/m². Mökin perusarvoon vaikuttaa myös se, että rakennuksessa on sähköt, joka tuo lisäarvoa 7,348 euroa/m². Perusarvosta tulee vähentää pinta-alan perusteella 3,302 euroa jokaiselta 10 m²:n

ylittävältä neliömetriltä. Rakennuksen perusarvo on tällöin $505,15 \text{ euroa/m}^2 + 42,22 \text{ euroa/m}^2 + 7,348 \text{ euroa/m}^2 - (45 \text{ m}^2 \times 3,302 \text{ euroa}) = 406,128 \text{ euroa/m}^2$.

Perusarvo lisäksi rakennuksen varustelu vaikuttaa arvoon. Rakennuksen kyljessä on pinta-alaltaan 10 m^2 kokoinen kuisti, jonka arvo on $10 \text{ m}^2 \times 84,18 \text{ euroa/m}^2 = 841,8 \text{ euroa}$. Rakennuksessa on myös sähköt ja sauna. Sähkö korottaa rakennuksen arvoa 336,76 eurolla ja sauna 837,14 eurolla.

Rakennuksen arvo on tällöin $406,126 \text{ euroa/m}^2 \times 55 \text{ m}^2 + 841,8 \text{ euroa} + 336,76 \text{ euroa} + 837,14 \text{ euroa} = 24\,352,63 \text{ euroa}$. Koska rakennuksen kantava rakenne on puuta, ikäalennus on 1,25 % vuodessa. Ikäalennus on maksimissaan 80 %. Rakennus on 16 vuotta vanha jolloin ikäalennus on 20 %, $24\,352,63 \text{ euroa} \times 0,20 = 4\,870,526 \text{ euroa}$. Nyt lopullinen verotusarvo on $24\,352,63 \text{ euroa} - 4\,870,526 \text{ euroa} = 19\,482,104 \text{ euroa}$.

Punkalaitumen kunnan kiinteistöveroprosentit ovat yleinen veroprosentti 0,95 %, vakituinen asuinrakennus 0,55 % ja muut kuin vakituiset asuinrakennukset 1,00 %. Koska kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennus, niin käytetään veroprosenttina 1,00 %. Tällöin verotettaavaa olisi vuodelta 2016 yhteensä $19\,482,104 \text{ euroa} \times 0,01 = 194,821 \text{ euroa}$.

Koska esimerkin kiinteistökartoituksessa löydetty vapaa-ajan asuinrakennus on ollut luvaton 16 vuotta, niin siitä jäänyt maksamatta kiinteistövero pitkältä aikaväliltä. Kertynyttä määrää veromenetyksiä on vaikea laskea tarkalleen, sillä kunnan säätämät kiinteistöveroprosentit ovat saattaneet muuttua, rahan arvon muutokset sekä muiden säädöksien muutokset vaikuttavat hintaan. Voidaan kuitenkin esimerkkinä ajatella, että veroja on jäänyt maksamatta noin 200 euroa vuodelta, mikä tekisi yhteensä 3 200 euron veromenetyksen. Kun tällaisia tapauksia löydetään kiinteistökartoituksen johdosta useampia, niin voidaan puhua merkittävistä veromenetyksistä.

8 SATELLIITTIKUVAN HYÖDYNTÄMINEN TULEVAISUUDESSA

Teknologien kehittyessä jatkuvasti voi se myös tuoda uusia ulottuvuuksia kiinteistökartoitukseen. Yksi isoimmista tekijöistä on satelliittikuvan tarkentuminen ja sen helpompi käyttäminen. Tarkalla ja ajan tasalla olevalla satelliittikuvalla mahdollistettaisiin yksinkertaisten katselmusten suorittaminen etäältä. Näin kentällä liikkuminen voitaisiin eliminoida ja prosessi nopeutuisi huomattavasti. Voitaisiin myös säästää esimerkiksi ajoneuvojen tuomista kustannuksista.



KUVA 12. Satelliittikuva Vehkajärveltä (Google Earth)

Vaikka satelliittikuva on hyödyllinen, niin siitä saatava informaatio ei ole täydellinen. Satelliittikuvasta voidaan erottaa kiinteistön rakennelmat, niiden etäisyydet sekä pinta-
alat. Näin voidaan tehdä yksinkertaista rakennuskannan kartoitusta. Kuitenkin on informaatiota, jota on vaikeaa saada ulos satelliittikuvasta. Esimerkiksi rakennelmien kunto sekä käyttötarkoitus. Satelliittikuvasta saadaan vain kuva rakennelmien katoista, jolloin erilaisia käyttötarkoituksia on vaikeaa päätellä. Myös esimerkiksi

paloturvallisuuden kannalta tehtäviä huomiota on vaikeaa tarkastella. Osoitekyilttien olemassaoloa sekä sijoittumista on myös mahdotonta nähdä tarkastakaan satelliittikuvasta. Kaikkea ei siis voi tarkastaa satelliittikuvasta, mutta se voikin toimia alustavana työkaluna kiinteistökartoituksessa. Kuvasta pystyttäisiin tarkistamaan kiinteistöjä suurpiirteisesti ja vertaamaan rekisterien tietoihin. Näin selvät tapaukset, kuten luvaton vapaa-ajan asuinrakennus, löytyisivät nopeasti ja tarkemmat katselmuksat maastossa voitaisiin kohdistaa juuri näihin satelliittikuvalla löydettyihin poikkeamiin. Samalla tavalla pystyttäisiin kartoittamaan ennalta alueita, joissa saattaisi löytyä enemmän poikkeamia kuin muualla, ja tehdä tällä alueella tarkempia katselmuksia.

Satelliittikuvan ohjelmiston pitäisi myös olla käytännöllinen viranomaisen suorittamaan kiinteistökartoitukseen. Esimerkiksi tarkkojen kiinteistöjen rajojen yhdistäminen satelliittikuvaan voi olla hankalaa. Lisäksi pitäisi löytyä palvelua tarjoileva taho, jonka tuottamaa materiaalia viranomaisen on järkevää hankkia kohtuulliseen hintaan. Satelliittikuvaa tulisi myös päivittää tarpeeksi usein, jotta se vastaisi todellista tilannetta mahdollisimman hyvin.

Satelliittikuvan hyödyntämistä voidaankin pitää enemmän lisätyökaluna, kuin katselmuksat kentällä poistavana tahona. Etenkin tällä hetkellä julkisella puolella tarjottavina olevien satelliittikuvien tarkkuus ei riitä yksityiskohtaiseen tarkastamiseen, eikä niitä ole tarkoitettu kiinteistökartoituksen tapaiseen käyttöön. Tulevaisuus voi kuitenkin tuoda lisämahdollisuuksia ja tehdä kiinteistökartoituksesta monipuolisen työkalun, jolla on helppo ja halpa tarkastaa kunnan rakennuskantaa.

9 POHDINTA

Kiinteistökartoitus on toimiva menetelmä, millä viranomainen pystyy päivittämään kuntansa rakennuskantaa. Viranomaisen on vaikeaa valvoa rakennuskantaa kattavasti lukuun ottamatta asukkaiden ilmoituksia ja muiden toimeksiantojen ohessa huomattuja puutteita. Kiinteistökartoituksen avulla rakennuskannan tarkastaminen hoituu luotetavasti ja tehokkaasti, sillä kerätyn aineiston ja katselmuksien avulla pystytään tarkasti varmistamaan kiinteistöjen todellinen tilanne. Menetelmä on työläs, sillä jokaisen kiinteistön tiedot tulee selvittää perusteellisesti ja tämän jälkeen suorittaa kiinteistön katselmus maastossa. Mitä enemmän tietoa kiinteistöltä halutaan tarkistaa, sitä enemmän se vaatii aikaa. Esimerkiksi rakennusten pinata-alojen ja sijoittumisen varmistaminen vaativat enemmän aikaa, kuin pelkkä pintapuolinen tarkistaminen. Löydettyjen puutteiden selvittäminen ja korjaaminen on vaikeissa tapauksissa myös työlästä ja voi viedä pitkiäkin aikoja.

Kiinteistökartoituksen avulla kiinteistöistä voidaan löytää monenlaisia puutteita. Puutteita on vakavia, kuten esimerkiksi luvattomien asuinrakennusten löytämien kiinteistöiltä, ja vähemmän vakavia, kuten esimerkiksi talousrakennuksen metrin väärä sijoittuminen karttatiedoissa. Osassa puutteissa huomattiin miten viranomaisen omat rekisterit olivat vanhentuneita, vaikka kiinteistöjen omistajat olivat hoitaneet tiedot kuntoon asianmukaisesti. Näin pystytään ehkä paikantamaan mahdollisten virheiden lähde ja parantamaan viranomaisen toimintaa. Tällaiset inhimilliset erehdykset rekistereissä ovat mahdollisia, eikä kiinteistökartoitusta tule pitää asukkaiden syynäämisenä ja negatiivisesti virheiden etsimisenä. Esimerkiksi kiinteistön tietojen päivittämisestä ajan tasalle on suurta hyötyä myös kiinteistöjen omistajille. Tämä johtuu siitä, että kun kiinteistölle mahdollisesti tulevaisuudessa rakennetaan uusia rakennelmia, niin lupaprosessi on huomattavasti nopeampaa kun kiinteistön tiedot ovat ajan tasalla. Uusi rakentaminen voi myöhästyä merkittävästi, kun puutteita aletaan selvittämään samalla kun rakentaminen olisi suunnitelmien mukaan pitänyt jo aloittaa.

Viranomainen voi saada myös rahallista hyötyä, kun merkittäviä puutteita löydetään. Esimerkiksi vanhasta luvattomasta asuinrakennuksesta voi tulla merkittäviä verotuloja viranomaiselle. Varsinkin jos merkittäviä puutteita löytyy useampia. Vaikka voidaan helposti ajatella rahallista hyötyä, niin kiinteistökartoituksella voi olla myös

ihmishenkiä pelastava vaikutus. Kiinteistökartoituksessa kannattaakin kiinnittää huomiota kiinteistöjen osoitteiden olemassaoloon sekä osoitekylltien toimivuuteen. Parhaimmassa tapauksessa hälytysajoneuvot löytävät avun tarpeessa oleville kiinteistöille nopeammin mahdollisesti korjatun puutteellisen osoitetiedon ansiosta. Tärkeää on myös huomioida rakennusten ikä. Kiinteistökartoituksen tulokseen voi vaikuttaa merkittävästi tarkastettavan rakennelmien ikä. Kaavoitusalueesta riippuen kaikilla alueilla ei välttämättä ole vaadittu minkäänlaista rakennuslupaa ennen noin 1950-luvun ja 1960-luvun taitetta. Näin mahdollinen luvaton rakennus voi paljastua vain niin vanhaksi, ettei sille ole rakentamisvaiheessa tarvinnut hakea rakennuslupaa, ja ei näin ollen löydy viranomaisen rakennusrekisteristä. Myös kiinteistöjen pihojen kuntoa voidaan tarkastella kiinteistökartoituksen yhteydessä. Näin pystytään takamaan rauhaista ja puhdas elinympäristö asukkaiden keskuudessa, ja pystytään helpommin huomioimaan ongelmalliset tapaukset.

Päivittämällä kuntien rakennuskantaa tekemällä katselmuksia pystytään olemaan kanssakäymisessä asukkaan ja viranomaisen välillä. Näin pystytään jakamaan tietoa mahdollisesti asukasta askarruttavissa asioissa, joista asukas ei itse ole malttanut olla yhteydessä viranomaiseen. Samalla viranomainen pystyy jakamaan tietoa mahdollisesti tulevista uudistuksista, mitkä koskevat asukkaita. Kun viranomainen oma-aloitteisesti käy läpi rakennuskantaa tuo se samalla kuvaa, että viranomainen todella valvoo rakentamista ja sen laatua. Tällä pystytään samalla herättelemään rakentajia, joilta on mahdollisesti jäänyt jokin rakentamiseen liittyvä asia vaiheeseen, esimerkiksi hakea rakennusluvalle jatkoaikaa. Samalla luodaan tietynlaista tasa-arvoisuutta, koska pyritään tarkastamaan isoja määriä rakennuskantaa, eikä keskityä vaan mahdollisiin epäilyksiin.

Punkalaitumen kunnassa ja Sastamalan kaupungissa tehdyt kiinteistökartoitukset tuottivat positiivisen tuloksen. Molempien kiinteistökartoitus muistutti toistaan esimerkiksi siinä minkälaiseen alueeseen kartoitusta kohdistettiin, mutta eroavaisuuksiakin oli. Isoimpana oli kiinteistöiltä tarkastettavien asioiden laajuus, jossa Sastamalassa tehtiin tarkempaa tarkastamista, esimerkiksi rakennusten pinata-alat mitattiin jokaisessa kiinteistössä. Molempien kuntien rakennusviranomaiset pitivät kiinteistökartoitusta heille hyödyllisenä ja siitä jäi positiivinen kuva. Viranomaiselle on hyvä saada laaja käsitys rakennuskannasta. Vaikka luvattomia asuinrakennuksia ei löytyisi, niin voidaan huomata muita puutteita rakennuskannasta, joita ennen ei oltu

huomattu. Samalla saadaan kuva siitä, miten rakentajat kunnan alueella noudattavat viranomaisten ohjeita.

Työn avulla voidaan todeta luvattomien rakennelmien todella löytyvän rakennuskannasta. Myös rakennusten sijoittuminen saattoi olla muualla, kuin mitä ilmoitettu. Selväksi kävi myös, että joidenkin rakennusten kuntoa laiminlyötiin, joka johtui ehkä vähäisen käytön johdosta esimerkiksi syrjäisissä vapaa-ajan asunnoissa. Nämä kaikki seikat johtavat vääjäämättä turvattomaan elinympäristöön, etenkin paloturvallisuuden näkökulmasta. Siksi kiinteistökartoituksessa näkökulmasta katsoen ovat näiden seikkojen huomioonottaminen tarpeellinen asia. Tottakai unohtamatta osoitekylttien toimivuutta. Punkalaitumen kunnan tai Sastamalan kaupungin tekemissä kiinteistökartoituksissa paloturvallisuus otettiin osittain huomioon. Näissä kartoituksissa huomiointiin osoitetietojen paikkansapitävyys ja niiden oikeanlainen sijoittuminen teiden ja tonttien varsilla. Myös rakennelmien sijoittumista tontilla pyrittiin tarkastamaan, etenkin Sastamalan kaupungin kiinteistökartoituksessa, jossa välimatkoja mitattiin tarkasti. Myös Punkalaitumen kunnan kiinteistökartoituksessa asiaa huomiointiin, mutta ei samalla tarkkuudella. Tulevaisuuden kannalta muissakin kiinteistökartoituksissa nämä seikat kannattaa tarkastaa.

Koska paloturvallisuus on tärkeä ja vakava asia, niin sen tarkastamista voitaisiin pyrkiä kehittämään tulevaisuuden kiinteistökartoituksiin. Esimerkiksi huomiota rakennelmien ja osoitekylttein sijoitteluun voitaisiin tarkentaa ja puuttua voimakkaammin. Myös esimerkiksi osoitekylttien tarpeellisuudesta ja pakollisuudesta voitaisiin pyrkiä tiedoittamaan ja valaisemaan yleisellä tasolla, kuten lehti ilmoitusten ja sähköisen viestin avulla. Pitää huomioda, että kaikki kiinteistöjen omistajat eivät asu kunnan alueella, joten heitä voitaisiin ohjeistaa kirjeiden avulla. Katselmuksissa voitaisiin myös ottaa kantaa palokatselmuksissa huomioitujen puutteiden korjaamisiin. Esimerkiksi tarkastamalla muun kiinteistökartoituksen ohella paloturvallisesti puutteellisen kohteen korjauksen aste ja selvittää sen mahdollinen eteneminen tulevaisuudessa. Näin varmistetaan, että puutteet korjataan oikeasti ja toimivalla aikataululla. Jos paloturvallisuuden tarkastamisesta halutaan tehdä vielä kattavampi, niin voitaisiin ottaa kantaa rakennusten nuohouksien suorittamiseen. Tällaiset hormikatselmuksiset voisivat olla toimiva osa tulevaisuuden kiinteistökartoituksia, mutta tarvitsisivat hieman enemmän resursseja.

Tämän opinnäytetyön avulla voidaan nähdä kaikki kiinteistökartoituksen kannalta tärkeimmät seikat. Esimerkiksi tärkeimmät luvat ja lait, jotka koskevat kartoitusta. Myös se mitä tietolähteitä kannattaa käyttää, sekä kartoituksen perusperiaate on pyritty kuvaamaan mahdollisimman kattavasti. Esimerkkinä on käytetty kahta eri kiinteistökartoitus projektia, ja tuotu niiden pääperiaatteet esille. Opinnätetyö antaa lukijalleen mahdollisuuden ymmärtää kiinteistökartoituksen kulku ja sen luomat käyttömahdollisuudet. Se myös luo pohjan mahdollisesti tulevaisuudessa tehtäviin kiinteistökartoituksiin eri kunnissa. Mielenkiintoista on myös nähdä miten satelliittikuvia pystytään hyödyntämään tulevaisuudessa.

LÄHTEET

Verohallinto, Kiinteistöverotus. Luettu 22.5.2016. http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteistoverotuspaatos_2016

Punkalaitumen kunta, Kunta-info, Historia. Luettu 13.2.2016.
http://www.punkalaidun.fi/sivu.tmpl?sivu_id=7354

Punkalaitumen kunta, Rakennusvalvonta, Punkalaitumen kunnan rakennusjärjestys. Luettu 19.3.2016.
http://www.punkalaidun.fi/punkalaidun_netli/liitetiedostot/editori_materiaali/17269.pdf

Sastamalan kaupunki, Palvelut, Rakennusvalvonta. Luettu 10.5.2016.
http://www.sastamala.fi/aloitussivu/index.tmpl?sivu_id=3202

Rakennustieto, Luvan hakeminen rakentamiseen, RT 11-10781. Luettu 22.2.2016.
https://www.rakennustieto.fi.elib.tamk.fi/kortistot/tuotteet/RT_8571.html.stx

Rakennustieto, Kaavoituksen kulku ja osallistuminen, RT 99-10861. Luettu 5.3.2016.
https://www.rakennustieto.fi.elib.tamk.fi/kortistot/tuotteet/RT_9198.html.stx

Rakennuslupa. Luettu 20.2.2016. <http://www.rakennuslupa.fi/>

Finlex, Maankäyttö- ja rakennuslaki. Luettu 2.4.2016.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Finlex, Pelastuslaki. Luettu 2.6.2016.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110379>

Finlex, Valtioneuvoston asetus pelastustoimesta. Luettu 2.6.2016.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110407>

Finlex, Sisäasiainministeriön asetus nuohouksesta. Luettu 2.6.2016.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050539>

LIITTEET

Liite 1. Kenttämalli

KIINTEISTÖTUNNUS: OSOITE: KIINTEISTÖN OMISTAJAT: PÄIVÄYS: RAKENNELMAT: MUUTA:	
KIINTEISTÖTUNNUS: OSOITE: KIINTEISTÖN OMISTAJAT: PÄIVÄYS: RAKENNELMAT: MUUTA:	
KIINTEISTÖTUNNUS: OSOITE: KIINTEISTÖN OMISTAJAT: PÄIVÄYS: RAKENNELMAT: MUUTA:	

Liite 2. Henkilökortti

